



V LEGISLATURA NÚM. 83

6 de febrero de 2003

El texto del Boletín Oficial del Parlamento de Canarias puede ser consultado gratuitamente a través de Internet en la siguiente dirección:

<http://www.parcn.es>

# BOLETÍN OFICIAL DEL PARLAMENTO DE CANARIAS

---

## SUMARIO

### INFORMES DE LA AUDIENCIA DE CUENTAS

EN TRÁMITE

**IAC-346** De fiscalización del expediente relativo a la adjudicación de parcelas propiedad de la Comunidad Autónoma de Canarias, en cumplimiento del convenio urbanístico para la ejecución del Plan Especial Parque Marítimo de Jinámar.

Página 2

---

### INFORME DE LA AUDIENCIA DE CUENTAS

EN TRÁMITE

**IAC-346** De fiscalización del expediente relativo a la adjudicación de parcelas propiedad de la Comunidad Autónoma de Canarias, en cumplimiento del convenio urbanístico para la ejecución del Plan Especial Parque Marítimo de Jinámar.

(Registro de entrada núm. 3.390, de 23/12/02.)

#### PRESIDENCIA

La Mesa del Parlamento, en reunión celebrada el día 8 de enero de 2003, adoptó el acuerdo que se indica respecto del asunto de referencia:

##### 9.- INFORMES DE LA AUDIENCIA DE CUENTAS

9.1.- De fiscalización del expediente relativo a la adjudicación de parcelas propiedad de la Comunidad

Autónoma de Canarias, en cumplimiento del convenio urbanístico para la ejecución del Plan Especial Parque Marítimo de Jinámar.

Acuerdo:

En conformidad con lo previsto en el artículo 19 de la Ley 4/1989, de 2 de mayo de la Audiencia de Cuentas de Canarias, y según lo dispuesto en el artículo 179 del Reglamento de la Cámara, se acuerda remitir a la Comisión de Presupuestos y Hacienda el Informe de referencia y ordenar su publicación en el Boletín Oficial del Parlamento.

De este acuerdo se dará traslado a la Audiencia de Cuentas.

En ejecución de dicho acuerdo, y en conformidad con lo previsto en el artículo 102 del Reglamento del Parlamento de Canarias, dispongo su publicación en el Boletín Oficial del Parlamento.

En la Sede del Parlamento, a 13 de enero de 2003.-  
EL PRESIDENTE, José Miguel Bravo de Laguna Bermúdez.

**INFORME DE FISCALIZACIÓN DEL EXPEDIENTE RELATIVO A LA  
ADJUDICACIÓN DE PARCELAS PROPIEDAD DE LA COMUNIDAD  
AUTÓNOMA DE CANARIAS, EN CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO  
URBANÍSTICO PARA LA EJECUCIÓN DEL  
PLAN ESPECIAL PARQUE MARÍTIMO DE JINÁMAR**

**ÍNDICE**

	PÁGINA
<b>1. INTRODUCCIÓN</b>	
1.1.- Justificación .....	3
1.2.- Objetivo .....	3
1.3.- Alcance .....	3
1.4.- Trámite de alegaciones .....	3
<b>2. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES</b> .....	<b>3</b>
2.1.- Conclusiones .....	3
2.2.- Recomendaciones .....	5
<b>3. CRONOLOGÍA DE LOS HECHOS</b> .....	<b>6</b>
<b>4. ANÁLISIS DEL CONTROL INTERNO Y DE LAS ACTUACIONES REALIZADAS POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO Y CONTRATACIÓN</b> .....	<b>11</b>
4.1.- Análisis del control interno .....	11
4.2.- Análisis de las actuaciones realizadas por la Dirección General de Patrimonio y Contratación .....	11
<b>5. ANÁLISIS DEL EXPEDIENTE</b> .....	<b>12</b>
5.1.- Análisis sobre la titularidad pública de las parcelas 881 y 900 .....	12
5.2.- Análisis de los hechos acontecidos entre el convenio autorizado por el Gobierno el 8 de octubre de 2001 por el que se autoriza la suscripción de un convenio de colaboración con JINUR SA y Promociones Hornera SL sobre el Parque Marítimo de Jinámar, y el acta de protocolización de 29 de enero de 2001 .....	14
5.3.- Análisis de las actuaciones administrativas relativas a la adjudicación de parcelas comprendidas en el acta de protocolización formalizada en fecha de 29 de enero de 2001 .....	16
5.4.- Consideraciones en cuanto a la licencia de construcción en suelo urbano de un centro comercial y recreativo en el mirador del valle Jinámar concedido por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria el 6 de septiembre de 2001 .....	19
5.5.- Consideraciones en cuanto a la reunión de la comisión insular de comercio de la isla de Gran Canaria del 21 de septiembre de 2000 .....	20
5.6.- Consideraciones respecto a la tramitación del expediente de concesión de licencia comercial a la entidad mercantil Promociones Horneras SL para la implantación de un gran establecimiento comercial-hipermercado en la zona del parque marítimo de Jinámar –en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria– que será explotado por la firma EROSKI .....	21
<b>6. ANÁLISIS DE LA VALORACIÓN PATRIMONIAL DERIVADA DEL CONVENIO DE 19 DE OCTUBRE DE 1998</b> .....	<b>22</b>
6.1.- Valoración del patrimonio recibido .....	22
6.2.- Valoración del patrimonio enajenado .....	23
<b>ANEXOS:</b>	
I.- Alegaciones .....	24
II.- Contestación a las alegaciones .....	65

**ABREVIATURAS Y SIGLAS**

BOC	Boletín Oficial de Canarias.
BOP	Boletín Oficial de la Provincia.
CAC	Comunidad Autónoma de Canarias.
CPTyMA	Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente.
COTMAC	Comisión de Ordenación Territorial y Medio Ambiente de la CAC.
CUMAC	Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de la CAC.
LHPC	Ley Hacienda Pública Canaria.
m <sup>2</sup> c	Metros cuadrados construibles.
Mp	Millones de pesetas.
PEPMJ90	Plan Especial Parque Marítimo de Jinámar, año 1990.
PEPMJ99	Plan Especial Parque Marítimo de Jinámar, año 1999.
PGMOU	Plan General Municipal de Ordenación Urbana.
PPVJ90	Plan Parcial Valle de Jinámar, año 1990.
Ptas.	Pesetas.
PTyMA	Política Territorial y Medio Ambiente.
RD	Real Decreto.
TSJC	Tribunal Superior de Justicia de Canarias.
OAS	Ordenación de Áreas Singulares.
BOE	Boletín Oficial del Estado.
LGP	Ley General Presupuestaria.
FECAM	Federación Canaria de Municipios.

**1. INTRODUCCIÓN.****1.1. Justificación.**

En virtud de lo dispuesto en los artículos 61.2 del Estatuto de Autonomía de Canarias y 1 de la Ley Territorial 4/1989 a la Audiencia de Cuentas de Canarias le corresponde la fiscalización de la gestión económica, financiera y contable del sector público de la Comunidad Autónoma de Canarias.

El Pleno de la Audiencia de Cuentas, en su sesión de 27 de noviembre de 2001, acordó la fiscalización del expediente relativo a la adjudicación de parcelas de la Comunidad Autónoma de Canarias en cumplimiento del convenio urbanístico para la ejecución del Plan Especial Parque Marítimo de Jinámar (PEPMJ).

**1.2. Objetivo.**

El objetivo de la actuación fiscalizadora a seguir es determinar la eventual variación patrimonial a que haya podido dar lugar el expediente relativo a la adjudicación de parcelas de la Comunidad Autónoma en cumplimiento del convenio Urbanístico para la ejecución del Plan Especial Parque Marítimo de Jinámar, en base a lo dispuesto en los artículos 5.1 e) y 6 de la Ley 4/1989, de 2 de mayo, de la Audiencia de Cuentas de Canarias.

**1.3. Alcance.**

La fiscalización ha abarcado desde el ejercicio 1990, en el que se produce la primera actuación relacionada con el expediente, hasta la fecha de emisión del proyecto de informe, en marzo de 2002.

El trabajo se ha llevado a cabo de acuerdo con los Principios y Normas de Auditoría del Sector Público y con las técnicas y procedimientos habituales en auditoría.

El trabajo de campo se inició el 28 de enero de 2002 con la remisión de la documentación solicitada, concluyendo el 15 de marzo de 2002.

**1.4. Trámite de Alegaciones**

En cumplimiento del artículo 44 de la Ley 7/1988, de 5 de abril de Funcionamiento del Tribunal de Cuentas, de

aplicación supletoria en todo lo no regulado en la Ley 4/1989, de 2 de mayo, de la Audiencia de Cuentas de Canarias, los resultados de las actuaciones practicadas fueron remitidos el 23 de mayo de 2002 a don Tomás Van de Walle Sotomayor y el 24 del mismo mes, a la Intervención General de la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias y a doña M.<sup>a</sup> Eugenia Márquez Rodríguez, para que alegaran y presentaran, en plazo de 30 días, los documentos y justificantes que estimaran pertinentes.

Con fecha 1 de julio de 2002, la Intervención General, solicitó una prórroga hasta el día 5 del mismo mes y año.

En el nuevo plazo concedido, se recibieron las alegaciones formuladas por las distintas consejerías y la propia Intervención General.

Finalizado el plazo de alegaciones, no se recibieron las de don Tomás Van de Walle y Sotomayor y doña M.<sup>a</sup> Eugenia Márquez Rodríguez.

Las alegaciones formuladas y la contestación a las mismas figuran en los anexos I y II, respectivamente.

**2. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.****2.1. Conclusiones.**

1. El convenio firmado el 19 de octubre de 1998 tiene como finalidad la conservación de los valores naturales y culturales de la zona, que éstos sean mantenidos dignamente y propiciar la intervención de la iniciativa privada, que favorezca el desarrollo socio-económico de una zona manifiestamente deprimida; persigue, a su vez, evitar que, ante la revisión que se pretende afrontar del Plan Especial Parque Marítimo de Jinámar (aprobado por Orden de 30 de julio de 1990), puedan los propietarios expropiados (Decreto 89/91, BOC nº 61, de 19 de mayo) iniciar un procedimiento de reversión por cambio del uso que motivó la expropiación al introducir aprovechamientos lucrativos privados (artículo 40.2 de la Ley 6/1998), que pueda demorar el logro de los objetivos pretendidos por el plan. (capítulo 6).

2. Con carácter previo a la formalización del convenio, no se realizó ninguna valoración de los bienes reflejados en el mismo.

Sobre la base de la valoración actualizada, realizada por la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente en julio de 2001, que estimamos no aceptable porque los valores utilizados son de fecha 28 de junio de 2001, que no estarían vigentes hasta el 1 de enero de 2002, dicho convenio podría ser lesivo para los intereses de la Comunidad Autónoma de Canarias, dado el posible decremento patrimonial que se derivaría si de una valoración adecuada así resultara (capítulo 6).

3. La Intervención General, en el momento de emisión del informe de fiscalización previo al Dictamen del Consejo Consultivo, a pesar de haberse omitido en el expediente la función interventora respecto de aquellos actos y documentos que lo requerían, no dio cumplimiento a lo establecido en el artículo 26 del Decreto 28/1997, de 6 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Intervención General, en lo que se refiere al apartado 2 del mismo, toda vez que no se hizo indicación alguna, por el control interno, a las citadas omisiones ni emitió su opinión respecto a las mismas.

Tampoco se informó por la intervención el convenio autorizado el 19 de octubre de 1998 ni la protocolización por la que se formalizó la adjudicación de parcelas el 29 de enero de 2001, a pesar de que el borrador del convenio fue objeto de advertencia legal al entenderse que podía transgredir la Ley General Presupuestaria, por la Comisión de Secretarios Generales Técnicos reunida en sesión de fecha 8 de junio de 1998 y en la que se encuentra representada la Intervención General que, por ello, no podía desconocer dicha circunstancia y que, sin embargo, no realizó actuación alguna encaminada a su remisión para fiscalización por el centro gestor correspondiente.

Por otra parte, no consta que se haya emitido el informe estipulado en el artículo 134 del Reglamento de la Ley del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Canarias, a efectos del expediente de permuta derivado del convenio autorizado el 8 de octubre de 1998 (capítulo 4, apartado 1).

4. En el acta de protocolización formalizada en fecha 29 de enero de 2001, se alude a la adjudicación de las parcelas 881 y 900, que ostentan la calificación jurídica de bienes demaniales, hallándose destinadas a uso deportivo y vivero insular respectivamente, sin que se haga constar en el expediente el cumplimiento de las normas de competencia y procedimiento previstas en la Ley y Reglamento del Patrimonio, y en tal sentido, entre otras cosas, el acto previo de desafectación (capítulo 4, apartado 2º).

5. En fecha 28 de febrero de 2002, se solicitó por la Audiencia de Cuentas de Canarias, a través de la Intervención General, que por la Administración Pública de la Comunidad Autónoma se remitiera a la institución una relación exacta, concreta y detallada de las parcelas, ubicadas en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, de cesión obligatoria y gratuita contempladas en el Plan Parcial al que alude el convenio suscrito en fecha 29 de abril de 1996, entre la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente y el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria. Al momento de finalizar el trabajo de campo aquella relación no ha sido remitida (capítulo 5, apartado 1º).

6. No consta a la Audiencia de Cuentas de Canarias que el funcionario firmante acudiera al acto de protocolización en virtud de un acto administrativo válido en el que se le autorizara la concreta y efectiva adjudicación de parcelas, incluidas las parcelas nº 881 y 900. A su vez, el 15 de diciembre de 2000 –es decir, cuarenta y cinco días antes– dicho funcionario considera que la propiedad de las parcelas 881 y 900 son del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria en virtud del convenio de 29 de abril de 1996.

Igualmente, se aprecia defecto sustancial en la comparecencia del representante legal de Parque Marítimo de Jinámar SL, cuyos poderes son mancomunados, figurando sin embargo sólo de los consejeros delegados de la compañía, circunstancia que debió de ser advertida por el notario actuante.

No consta en el expediente que las órdenes relativas al Plan Parcial tengan –aún nombrándolos– anexos que contemplen aquéllas, o lo que es lo mismo, no consta en el expediente el documento cuya protocolización se encomendó al funcionario, es decir, el anexo II, de 5 de julio de 1999, ni el correspondiente de la Orden, de fecha 20 de marzo de 2000, y no se acredita en el expediente la debida publicidad de tales anexos (capítulo 5, apartado 3º).

7. Con carácter previo a la autorización del convenio de fecha 19 de octubre de 1998, la Comisión de Secretarios Generales Técnicos, en sesión celebrada en fecha 8 de junio, advierte (ante la existencia de la interposición por la Administración autonómica, de recursos contenciosos-administrativos números 2.323/1997 y 2.347/1997 acumulados contra el acuerdo del Jurado Provincial de Expropiación por el que se establecía el justiprecio), de la posible violación que podía suponer el convenio del artículo 39.1 de la Ley General Presupuestaria. En el mismo sentido uno de los defectos detectados por el Registro de la Propiedad nº 1 de Las Palmas de Gran Canaria, que impide el acceso al mismo del acta de protocolización es la imposibilidad de promover la enajenación de bienes que estuvieran en litigio, de conformidad con el artículo 39 de la Ley del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Canarias y 100.2 de su Reglamento (capítulo 5, apartado 2º).

8. Se constata una deficiente actuación por parte de la Dirección General de Patrimonio y Contratación en el ejercicio de las actuaciones que le corresponden en relación a las actividades de identificación y valoración pericial, así como las operaciones de escrituración, registro e inventario de los bienes y derechos que integran el Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Canarias, comprendidas en el expediente base de esta actuación fiscalizadora (capítulo 4, apartado 2º).

9. No consta en la documentación remitida la intervención preceptiva que en los actos de enajenación o disposición referente a los bienes que integran el Patrimonio de la Comunidad Autónoma establecen de forma inexcusable la Ley y el Reglamento reguladores del Patrimonio de aquella (capítulo 4, apartado 2º).

10. Los bienes objetos de expropiación en el presente expediente no han sido aún inscritos en el registro de la propiedad a nombre de la Comunidad Autónoma de Canarias, a pesar de haber transcurridos más de 10 años desde la ocupación mediante expropiación forzosa (capítulo 4, apartado 2º).

11. El acta de protocolización de adjudicación de parcelas previa segregación por parte de la Comunidad Autónoma de Canarias a favor de la entidad mercantil “Parque Marítimo de Jinámar Sociedad Limitada”, de fecha 29 de enero de 2001 no ha podido acceder al registro por entenderse en virtud de la calificación registral la existencia de defectos esenciales detectados en la misma, tanto por el Registro nº 1 de Telde como por el Registro nº 1 de Las Palmas de Gran Canaria (capítulo 3).

12. En el balance integrante de la Cuenta General de la Comunidad Autónoma, de los ejercicios 1999 y 2000 no se incluyen, en el inmovilizado, los terrenos expropiados en base al Decreto 89/1991, ni en acreedores a corto plazo la deuda con el propietario de los mismos por el pago del justiprecio.

13. La autorización de obra otorgada por el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria en cuanto a la licencia de construcción en suelo urbano de un centro comercial y recreativo en el mirador del valle Jinámar concedida el 6 de septiembre de 2001, ha sido otorgada al amparo de la normativa vigente.

La entidad Parque Marítimo de Jinámar SL incumple el acuerdo recogido en el acta de protocolización de fecha 29



de enero de 2001, en la que se comprometió a que el aprovechamiento de la parcela 900 no podría superar los 38.000 m<sup>2</sup>. construibles, obteniendo posteriormente una edificabilidad comercial de 88.012 m<sup>2</sup> construibles (capítulo 5, apartado 4<sup>º</sup>).

14. El aprovechamiento lucrativo que se obtendría, en su caso, por el promotor asciende a 178.012 m<sup>2</sup>c, deducida de la suma de la licencia autorizada por el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria –88.012 m<sup>2</sup>c– y la obtenida a través del Plan Especial Parque Marítimo de Jinámar en virtud de la Orden de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente, de 20 de marzo de 2000, por la que se estimó parcialmente el recurso de reposición interpuesto por el Ayuntamiento de Telde contra la Orden de 5 de julio de 1999 por la que se aprobó la revisión del Parque Marítimo de Jinámar –90.000 m<sup>2</sup>c–.

A dicho aprovechamiento habría que añadir el que se podría obtener de aquellas parcelas comprendidas en el acta de protocolización de 29 de enero de 2001, sin que en la misma se le asignara aprovechamiento alguno (capítulo 5, apartados 3<sup>º</sup> y 4<sup>º</sup>).

15. La licencia comercial fue otorgada de acuerdo a la solicitud del promotor, en la que se señala de forma manuscrita como “emplazamiento del establecimiento comercial” unas parcelas, que se corresponderían con las parcelas 800 y 991, según la información urbanística de que dispone esta Audiencia (capítulo 5, apartados 5.5 y 5.6).

16. Se observan deficiencias legales en la tramitación de los instrumentos normativos del planeamiento.

Así, entre otras, el Plan Especial Parque Marítimo de Jinámar año 1999 se aprueba por Orden nº 630 de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente, de 5 de julio de 1999, (BOC nº 129, de 24 de septiembre) a pesar de que no se han subsanado las deficiencias establecidas en los informes técnico y jurídico con carácter previo a su aprobación definitiva y publicación.

El requerimiento a la orden anterior presentado por el municipio de Telde se le ha dado el tratamiento de recurso de reposición, posibilidad que, como ya apuntó el informe de la Dirección General del Servicio Jurídico de fecha 3 de octubre de 2001, es cuando menos discutible a tenor de lo dispuesto en el artículo 107.3 de la *Ley 30/1992, 26 de noviembre*, (mod. 4/1999) de *Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común*, que no permite interponer recursos administrativos contra disposiciones generales.

El Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Las Palmas de Gran Canaria, aprobado por Orden de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente el 26 de diciembre de 2000, se condiciona a la subsanación o corrección posterior de una serie de deficiencias (superan las cincuenta), y determina la suspensión de algunos sectores uno de los cuales es el que corresponde al Ordenación de Áreas Singulares 20 (Parque Marítimo de Jinámar), señalando la orden la necesidad de incluir la ficha del PEPMJ99 y la ordenación de la parcela comercial y de la ampliación del Parque Marítimo de Jinámar, en el artículo 7.14.17 (ordenanza para la parcela de uso comercial en el área de ampliación del Plan Especial). Sin embargo, según informe de la Dirección General del Servi-

cio Jurídico, de fecha 3 de octubre de 2001, no consta que en la ficha del Ordenación de Áreas Singulares 20 haya llegado a ordenarse la ampliación del Plan Especial; por el contrario, lo que consta en la normativa publicada en el BOP, de fecha 4 de abril de 2001, es la inexistencia de ampliación del Plan Especial, por lo que se entiende que dicha ampliación del Plan Especial nunca llegó a entrar en vigor.

A todo ello, hay que añadir la ausencia de constancia en los registros de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente, así como la inexistencia de publicidad de los anexos de adjudicación de parcelas correspondientes a las ordenes departamentales de fechas 5 de julio de 1999 y 20 de marzo de 2000 (capítulo 5).

17. Se ha incumplido la normativa del patrimonio de la Comunidad Autónoma sobre la exigencia de valoraciones económicas con carácter previo a cualquier acto de disposición sobre bienes y derechos pertenecientes al Patrimonio de aquélla.

## 2.2. Recomendaciones.

1<sup>ª</sup> Deberán realizarse aquellas actuaciones tendentes a resolver los problemas jurídicos creados y los posibles perjuicios ocasionados, en su caso, al patrimonio público como consecuencia de la formalización del acta de protocolización realizada el 29 de enero de 2001.

2<sup>ª</sup> Deberá establecerse por parte de la Consejería de Economía, Hacienda y Comercio un marco procedimental genérico respecto a los siguientes aspectos:

a) Para la inscripción en el Registro de la Propiedad de los bienes adquiridos por expropiación forzosa. Se ha observado diferencias de interpretación entre la Consejería de Economía, Hacienda y Comercio y la de Política Territorial y Medio Ambiente a la hora de practicar las inscripciones de los bienes objeto de expropiación por el Decreto 89/91, lo que ha determinado que se haya solicitado un informe a los Servicios Jurídicos en septiembre de 2001 (es decir, diez años después del momento expropiatorio) al objeto de proceder a la inscripción de los mismos. Informe que atribuye exclusivamente a la Consejería de Economía, Hacienda y Comercio la competencia para solicitar la práctica de los asientos correspondientes en los Registros Públicos, acorde con las disposiciones contenidas en el Reglamento Orgánico de dicha consejería

b) Para la realización del control interno por parte de la intervención general de todos aquellos actos (convenios, órdenes y resoluciones) que, aún no representando un movimiento de tesorería cierto por parte de la Administración, conlleve o sea susceptible de generar derechos u obligaciones de contenido económico.

c) Para el establecimiento de un sistema de fiscalización previa en materia de expropiación forzosa, en virtud de Acuerdo del Consejo de Gobierno de Canarias en aplicación del artículo 28.1 c) del Reglamento de la función interventora, de forma análoga a como se prevé en la Administración del Estado, (Resolución de fecha 3 de diciembre de 2001 de la Intervención General de la Administración del Estado, BOE nº 292, de 6 de diciembre de 2001, por la que se hace público el Acuerdo del Consejo de Ministros en aplicación de la previsión contenida en el artículo 95.3, Ley General Presupuestaria).

3ª La Consejería de Economía, Hacienda y Comercio debería proceder a la comprobación de valores de los bienes objeto del acta de protocolización otorgados en la escritura de 29 de enero de 2001 en función de las competencias que le son propias en cuanto al impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, al establecerse un valor en documento notarial que podría ser inferior al real. A su vez, por los mismos servicios deberá realizarse la valoración de los bienes otorgados por el convenio autorizado el 8 de octubre de 1998, a efectos de determinar el posible decremento patrimonial originado.

4ª Por parte del Gobierno de Canarias debería procederse a analizar todos los convenios, que afecten directa o indirectamente al inmovilizado de la Comunidad Autónoma, firmados por cualquier órgano de la Administración al objeto de comprobar que se ha procedido a su correcta valoración y contabilización, así como las licencias comerciales otorgadas.

5ª Si las partes intervinientes decidieran continuar con el convenio de 19 de octubre de 1998, el Gobierno de Canarias debería renegociar el contenido del clausulado y, entre otros, los siguientes extremos:

1. La inversión económica a que viene obligada la otra parte en dicho convenio.

2. Debería pactarse la desaparición del último párrafo del apartado de la letra F) del anexo III, que dice: "Los excesos sobre dicha cuantía, si los hubiere, se ejecutarán con cargo a la Administración", puesto que éste compromiso que adquiere la Administración no figura en el texto del convenio.

3. Debería fijarse el plazo para la urbanización, conservación y mantenimiento de los diferentes elementos objeto del convenio.

4. Debería establecerse un cuadro de penalizaciones económicas para evitar el incumplimiento de cada una de las condiciones indicadas en el apartado anterior.

6ª Si las partes intervinientes resolvieren este convenio y el Gobierno de Canarias persistiere en la promoción de dicha zona de Jinámar, se sugiere la convocatoria de un concurso-subasta público para llevarla a cabo.

### 3. CRONOLOGÍA DE LOS HECHOS.

A continuación se relacionan los hechos principales que tienen relación con el citado expediente examinado:

1.- Por Orden del Consejero de Política Territorial y Medio Ambiente, de 30 de julio de 1990, fue aprobado definitivamente el Plan Especial del "Parque Marítimo de Jinámar" (PEPMJ90). El referido Plan Especial establecía un modelo de ordenación "conservacionista", abordando la ordenación del ámbito territorial desde la perspectiva estrictamente ambiental en orden a la conservación de los valores naturales y culturales de la zona (planta endémica "*Lotus kunkelii*" y restos arqueológicos), sin la consideración de aprovechamientos urbanísticos patrimonializables por los propietarios del suelo, y consecuentemente proponiendo el sistema de ejecución por expropiación. El ámbito territorial del PEPMJ90 afecta a los municipios de Las Palmas de Gran Canaria y Telde.

2.- El 29 de abril de 1991 se dicta el Decreto 89/1991 de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente

(CPTyMA), por el que se declara la necesidad de la ocupación por el trámite de urgencia de los bienes y derechos sujetos a expropiación forzosa, sitos en la Playa de Jinámar.

Los terrenos a expropiar, necesarios para la ejecución del PEPMJ90, que se relacionan en el anexo del decreto son los siguientes:

FINCA Nº	SUPERFICIE	PROPIETARIO
1	190.200 m <sup>2</sup>	JINUR SA
2	267.000 m <sup>2</sup>	JINUR SA
3	13.700 m <sup>2</sup>	JINUR SA
<b>TOTAL</b>	<b>470.900 m<sup>2</sup></b>	

La superficie total de las fincas a expropiar era de 470.900 m<sup>2</sup> y el justiprecio ofertado por la CPTyMA de 32.809 euros (5.459.024 ptas.) al considerar los terrenos como rústicos frente a la valoración aportada por los expropiados que la fijaba en 14,1 millones de €(2.345,1 Mp).

3.- Convenio celebrado el 29 de abril de 1996 entre la CPTyMA y el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria por el que se regula la recepción del Polígono de Jinámar por aquella corporación.

4.- El justiprecio de las fincas expropiadas fue fijado por el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Las Palmas en el Acta 16/97, de 16 de julio de 1997, con un valor de expropiación de 3,2 millones de €(526,7 Mp), incluido el precio de afección del 5%, para una superficie total de 544.402 m<sup>2</sup>.

Por tanto, existe una diferencia entre la superficie expropiada y la valorada de 73.502 m<sup>2</sup> (544.402 m<sup>2</sup>-470.900 m<sup>2</sup>).

Las fincas valoradas fueron las siguientes:

FINCA Nº	SUPERFICIE	PROPIETARIO
1	262.452 m <sup>2</sup>	JINUR SA
2	66.793 m <sup>2</sup>	JINUR SA
3	136.557 m <sup>2</sup>	JINUR SA
4	78.600 m <sup>2</sup>	JINUR SA
<b>TOTAL</b>	<b>544.402 m<sup>2</sup></b>	

Esta Resolución del Jurado Provincial de Expropiación fue impugnada por la Administración de la CAC, respecto a la fijación del justiprecio de la finca en el Municipio de Telde polígono 8 parcela 45 dando lugar al recurso contencioso-administrativo nº 2.323 y 2.347/1997 acumulados. Como incidente al principal se solicita por aquella Administración la suspensión de la ejecución del acto recurrido, es decir del justiprecio fijado, desestimándose tal petición mediante Auto de fecha 23 de noviembre de 1997 (recurso nº 2.347/1997).

5.- El 9 de marzo de 1998 se eleva a público, mediante escritura nº 1.557 otorgada ante el notario D. Juan Alfonso Cabello Cascajo, la venta de los derechos y obligaciones sobre dichos terrenos por la empresa JINUR SA a Promociones Homeras SL por un total de 3,9 millones de € (650 Mp). En la citada escritura se hace constar que "*el justiprecio (derivado de la expropiación forzosa de los terrenos expropiados a JINUR por el Decreto 89/91) indicado en el punto anterior ha sido impugnado por ambas partes, y que cualquier modificación del mismo no puede dar origen a alteración alguna del precio de transmisión aquí convenido*".

6.- El 8 de octubre de 1998, el Gobierno de Canarias adoptó acuerdo por el que, a tenor de sus términos literales, se da por enterado y presta su conformidad a la suscripción de un convenio de colaboración entre la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente y las empresas mercantiles JINUR SA y Promociones Horneras SL sobre el Parque Marítimo de Jinámar, con el objeto de revisar el modelo de ordenación del PEPMJ90, a fin de dotarlo de aprovechamientos que impliquen usos e intensidades compatibles y complementarios de la actuación de protección y regeneración del espacio, así como viabilizar la incorporación de la iniciativa privada al desarrollo y la materialización de ese aprovechamiento.

Según los términos expresos del convenio la suscripción del mismo en la medida en que supone la introducción de nuevos aprovechamientos urbanísticos, pretende evitar la aplicación del instituto de la reversión a favor de los antiguos propietarios, previsto en el artículo 40 de la Ley 6/1998, y colateralmente permite la satisfacción del justiprecio, así como los intereses que pudieran corresponder, mediante la adjudicación de parcelas resultantes de la nueva ordenación que establezca la revisión del referido plan especial, en los términos recogidos en el anexo de dicho acuerdo.

Los aspectos más significativos recogidos en las estipulaciones del convenio de 8 de octubre de 1998 se pueden resumir en los siguientes:

- Pago del justiprecio e intereses mediante la adjudicación de las parcelas resultantes de la propia urbanización con un aprovechamiento total de 125.000 m<sup>2</sup>, con el compromiso por parte de los particulares de realizar una inversión económica total de 18 millones de €(3.000 Mp) en la urbanización del Parque Marítimo de Jinámar, de realizar la conservación y mantenimiento de la urbanización y de no instar el pago del justiprecio en los plazos convenidos para la redacción de los documentos urbanísticos (revisión del PEPMJ y proyecto de urbanización).

- Redacción de la revisión del PEPMJ en un plazo de 6 meses y del proyecto de urbanización en un plazo de 9 meses, a contar ambos desde la fecha de ratificación del convenio.

- La empresa JINUR SA declara expresamente conocer los objetivos de la revisión pretendida. Con dicho fin, y en cuanto se de cumplimiento a lo estipulado en el convenio, renuncia al derecho de reversión que puede corresponderle.

- Conservar y mantener en la proporción que le corresponde los elementos comunes de la urbanización, una vez efectuada la oportuna inscripción registral sobre las parcelas resultantes que se le adjudiquen, de conformidad con el artículo 307.8 del RD Ley 1/1992, de 26 de junio, sobre el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en relación con la disposición derogatoria de la Ley 6/1998.

7.- La Revisión del Plan Especial del Parque Marítimo de Jinámar, –PEPMJ99–, se aprueba inicialmente el 28 de abril de 1999, por Orden Departamental de la CPTyMA, publicada en el BOC, de 17 de mayo de 1999. Fue sometido a información pública (anuncios en el BOP y periódico) y se dio audiencia a los Ayuntamientos de Las Palmas de Gran Canaria y de Telde.

El documento redactado afecta a una superficie de 647.363 m<sup>2</sup>, de los que 544.402 m<sup>2</sup> (o 470.900 m<sup>2</sup>, según la fuente escrita) corresponden a los particulares y el resto a la zona de servicio de la autovía GC-1. El aprovechamiento lucrativo total asciende a 125.000 m<sup>2</sup>c de uso comercial.

8.- El Ayuntamiento de Telde presenta, el 8 de junio de 1999, escrito de alegaciones, en el que se señalan los siguientes aspectos fundamentales:

- Referente a la adecuación del PEPMJ99 al PGMOU95 de Telde. Se hace constar que la revisión del plan especial propone una edificabilidad comercial en la tipología de gran superficie comercial excesiva y que supera a la prevista en el PGOU95 de Telde para todos los sistemas generales con equipamiento comunitario comercial y que la propia Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias (CUMAC) limitó a 120.000 m<sup>2</sup>c (60.000 m<sup>2</sup>c de gran superficie comercial con unidad alimentaria y 60.000 m<sup>2</sup>c de gran superficie comercial sin unidad alimentaria) en la aprobación definitiva de dicho Plan General.

- Referente a la participación del Ayuntamiento de Telde en las plusvalías del planeamiento. El PEPMJ99 propone la adjudicación de todo el aprovechamiento lucrativo a los particulares, sin que se prevean cesiones de aprovechamiento urbanístico al Ayuntamiento de Telde.

9.- El PEPMJ99 se aprueba definitivamente el 5 de julio de 1999, por Orden Departamental nº 630 de la CPTyMA (BOC nº 129, de 24 de septiembre de 1999). A su vez, en la citada Orden se aprueban los estatutos de la entidad de Conservación del Parque Marítimo de Jinámar, así como se señalan también dos avales a depositar por los adjudicatarios, de 1,4 millones de €(226,2 Mp), correspondientes al 10% del aprovechamiento urbanístico del sector correspondiente al Ayuntamiento de Telde y del 6% del presupuesto de ejecución del plan.

En el expediente del PEPMJ99 consta un plano denominado “anexo: materialización del justiprecio. Adjudicación de parcelas y parámetros urbanísticos.”, del que se deduce la siguiente adjudicación de parcelas, la cual supone la devolución a los particulares de un 25% aproximadamente de los terrenos expropiados. En relación con dicho plano se señala por la Secretaría General Técnica de Política Territorial y Medio Ambiente, en informe de fecha 20 de julio de 2001, que el citado Plano no aparece firmado por el arquitecto redactor del Plan.

DENOMINACIÓN DE LA PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO	
Parque acuático	22.045 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup> c	5.000 m <sup>2</sup> c	(1)
Dotacional circulatorio	2.645 m <sup>2</sup>	264 m <sup>2</sup> c	0 m <sup>2</sup> c	(2)
Parque de ocio y recreo comercial	110.250 m <sup>2</sup>	120.000 m <sup>2</sup> c	120.000 m <sup>2</sup> c	
<b>Total adjudicado</b>	<b>134.940 m<sup>2</sup></b>	<b>121.264 m<sup>2</sup>c</b>	<b>125.000 m<sup>2</sup>c</b>	

(1) El aprovechamiento asignado por el PEPMJ99 a esta parcela es equivalente a 5.000 m<sup>2</sup>c de uso comercial característico del ámbito ordenado.

(2) El PEPMJ99 no asigna aprovechamiento urbanístico a la parcela dotacional circulatorio, que se destina a gasolinera y aparcamientos, a pesar de que se trata de un uso con evidente aprovechamiento lucrativo, que se adjudica a los particulares en compensación del justiprecio. En el artículo 6.11.8.4 de la normativa del PEPMJ99 queda claro el carácter privado de esta parcela, lo que viene a corroborar lo expuesto.

10.- El 21 de septiembre de 1999, el Ayuntamiento de Telde interpone recurso de reposición contra la Orden de 5 de julio de 1999 de aprobación definitiva del PEPMJ99, –orden que a esa fecha aún no se había publicado en el BOC–. De forma sintética se señalan los principales fundamentos argumentados por el Ayuntamiento de Telde en su recurso:

- Defecto formal. Falta de publicación en el BOC del anuncio de información pública y omisión de la aprobación provisional del PEPMJ99 aprobada por la Orden de 28 de abril de 1999.

- Exceso de edificabilidad. Se reproducen lo argumentado en el escrito de alegaciones sobre el exceso de edificabilidad comercial en relación con las determinaciones del PGOU95.

- Derecho del Ayuntamiento de Telde a obtener el suelo necesario para materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo en parcelas urbanizadas.

- Problema competencial para la aprobación de los estatutos y las bases de una entidad urbanística de conservación y necesidad de sometimiento de las mismas a información pública antes de su aprobación definitiva.

En base a ello, el ayuntamiento solicita se revoque de oficio la citada Orden número 630 por la que se aprueba definitivamente el PEPMJ 99, debiéndose retrotraer el expediente administrativo para su publicación en el BOC y su posterior aprobación provisional que contenga la subsanación de las deficiencias puestas de manifiesto en los informes técnicos y jurídicos, localizando asimismo las parcelas de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento

de Telde en parcelas urbanísticas para la materialización del 10% del aprovechamiento urbanístico.

11.- El Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, a su vez, interpone recurso contencioso-administrativo nº 1.146/99 contra la citada orden de aprobación definitiva del PEPMJ99 ante el Tribunal Superior de Justicia de Canarias.

12.- El 20 de marzo de 2000, se dicta Orden nº 207 de la CPTyMA por la que se resuelve el recurso de reposición interpuesto por el Ayuntamiento de Telde contra la aprobación definitiva del PEPMJ99, estimando el referido recurso y como consecuencia de ello realizando las siguientes modificaciones:

a) Reducir la edificabilidad comercial del PEPMJ99, pasando de 125.000 m<sup>2</sup>c a 90.000 m<sup>2</sup>c, descontando los 35.000 m<sup>2</sup>c de gran superficie comercial consumidos por el “Parque Comercial La Mareta”. Para ello se propone reducir la edificabilidad correspondiente al SG-5 de 120.000 m<sup>2</sup>c a 85.000 m<sup>2</sup>c, además de los 8.500 m<sup>2</sup>c de edificabilidad que le corresponde al Ayuntamiento de Telde.

b) Adjudicar una parcela de 7.728 m<sup>2</sup> de superficie y de 8.500 m<sup>2</sup>c de edificabilidad al Ayuntamiento de Telde correspondiente al 10% del aprovechamiento urbanístico urbanizado, por lo que, en consecuencia habría que modificar el anexo de adjudicaciones.

De la Orden se deducen, según informe emitido por el Jefe de Servicio de Ordenación Urbanística Oriental, en fecha 31 de julio de 2001 –puesto que no consta en el expediente– los siguientes datos:

DENOMINACIÓN DE LA PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO
Parque acuático	22.045 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup> c	5.000 m <sup>2</sup> c (1)
Dotacional circulatorio	2.645 m <sup>2</sup>	264 m <sup>2</sup> c	0 m <sup>2</sup> c (2)
Parque de ocio y recreo comercial	102.522 m <sup>2</sup> + 7.728 m <sup>2</sup>	85.000 m <sup>2</sup> c + 8.500 m <sup>2</sup> c	93.500 m <sup>2</sup> c
<b>Total adjudicado</b>	<b>134.940 m<sup>2</sup></b>	<b>94.764 m<sup>2</sup>c</b>	<b>98.500 m<sup>2</sup>c</b>

(1) y (2) Se hacen las mismas consideraciones que las hechas para el PEPMJ99.

Esta Orden fue notificada a Promociones Horneras SL sin que se interpusiera recurso alguno, pese al detrimento que experimentaba respecto a las estipulaciones contenidas en el convenio que celebrara con el Gobierno de Canarias, en fecha 19 de octubre de 1998.

13.- El 25 de octubre 2000 se dicta la Orden Departamental del Consejero de PTyMA por la que se aprueba el “Proyecto de Movimiento de Tierras de la 1ª Fase de Ejecución del Parque Marítimo de Jinámar, redactado por GESPLAN SA, instando con carácter previo al replanteo de la obra el depósito del importe o aval sustitutorio del 6% del presupuesto de ejecución.

14.- El Ayuntamiento de Telde interpone el 16 de noviembre de 2000 un requerimiento contra la Orden nº 207, de 20 de marzo de 2000, que es desestimado a su vez por la Orden nº 53 del Consejero de Política Territorial y Medio Ambiente, de 29 de enero de 2001, por entender que se reproducen los argumentos del recurso de reposición contra la aprobación definitiva del PEPMJ99 sin la aportación de nuevas cuestiones. Ello determinó que la citada corporación local acudiera a la jurisdicción contenciosa-administrativa, mediante la interposición del recurso nº 1.555/1999.

15.- El 11 de diciembre de 2000, tiene entrada en la CPTyMA escrito de un ciudadano en el que solicita la correspondiente responsabilidad patrimonial derivada de una caída que ha sufrido en la rambla de Jinámar. Dicha reclamación es remitida por el mismo funcionario que intervino en el acta de protocolización, en escrito de 15 de diciembre de 2000, al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria al considerar que dichas obras objeto de reclamación han sido recepcionadas por el citado ayuntamiento en virtud del convenio de 29 de abril de 1996.

16.- El 24 de enero de 2001, mediante Orden nº 30 del consejero de PTyMA, se designa a un funcionario para que proceda a la ejecución y protocolización del acuerdo del Consejo de Gobierno, de fecha 8 de octubre de 1998, interviniendo aquél en el acta de protocolización en fecha 29 de enero de 2001 ante el notario de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria D. Juan Alfonso Cabello Cascajo” constando extendido bajo el número 730.

17.- Dicha acta de protocolización de adjudicación de parcelas previa segregación por parte de la Comunidad Autónoma de Canarias a favor de “Parque Marítimo de Jinámar SL”, –y que se realiza, según sus términos literales, como cumplimiento del convenio de colaboración entre la CPTyMA y las



empresas mercantiles JINUR SA y Promociones Horneras SL sobre el Parque Marítimo de Jinámar de 19 de octubre de 1998 en pago del justiprecio de los terrenos expropiados y de los costes de urbanización por un valor de 18 millones de € (3.000 Mp), con un aprovechamiento urbanístico de 125.000 m<sup>2</sup> edificables y de conformidad con las diferentes órdenes departamentales relativas al Parque Marítimo de Jinámar— tenía como objetivo la formalización de la adjudicación a la referida empresa de las siguientes parcelas:

A1.- Parcela 881 del PPVJ90 destinada a vivero en el plano de ordenación del referido Plan, de 30.660 m<sup>2</sup> de superficie, sin que se le asigne aprovechamiento urbanístico alguno.

A2.- Parcela 900 del PPVJ90, destinada a equipamiento deportivo en el plano de ordenación del referido plan. Tiene una superficie de 287.005 m<sup>2</sup> y se le asigna un aprovechamiento de 38.000 m<sup>2</sup>c a efectos de adjudicación.

B.- Parcela denominada “equipamiento de servicio” en el PEPMJ99, tiene una superficie de 315 m<sup>2</sup>. En la descripción del acta notarial no se especifica la edificabilidad asignada a esta parcela.

C1.- Parcela denominada “parque de ocio, recreo y comercial” en el PEPMJ99. Tiene una superficie de 110.250 m<sup>2</sup> y un aprovechamiento urbanístico de 85.000 m<sup>2</sup>c.

C2.- Parcela denominada “dotacional circulatorio” en el PEPMJ99. Tiene una superficie de 2.645 m<sup>2</sup>, con una superficie máxima edificable de 264 m<sup>2</sup> construidos. No se le asigna aprovechamiento urbanístico.

C3.- Parcela denominada “parque acuático”, en el PEPMJ99. Tiene una superficie de 22.045 m<sup>2</sup> y un aprovechamiento de 1.000 m<sup>2</sup>c.

Las parcelas B, C1, C2 y C3 proceden por segregación de las fincas del Parque Marítimo de Jinámar expropiadas a JINUR SA, con una superficie total inscrita a favor de la Comunidad Autónoma de 470.900 m<sup>2</sup> (no de 544.402 m<sup>2</sup>).

Los bienes aquí reflejados se valoran a efectos fiscales en 3,6 millones de € (600 Mp).

18.- Este acta de protocolización fue presentada en el Registro de la Propiedad número 1 de Telde el 23 de febrero de 2001, observándose en la calificación registral los siguientes defectos:

- “Falta previa a favor de la C. Autónoma, aportar título de transferencia y título de expropiación.
- Aportar título de transmisión de Jinur a Horneras.
- Aportar licencia de segregación”.

De la información que obra en ese Registro constan inscritas aquellas fincas a nombre de las entidades “Instituto Nacional de la Vivienda” y “ARCECAN SA” (antiguo nombre de JINUR SA).

Asimismo el Registro de la Propiedad número 1 de Las Palmas de Gran Canaria con fecha 3 de agosto de 2001, emite nota informativa sobre la situación registral de las parcelas objeto del acta de protocolización según la cual figuran inscritas a nombre de la Comunidad Autónoma de Canarias y de ARCECAN SA, y posteriormente, con fecha 3 de noviembre de 2001, señala diez defectos que impiden el acceso al Registro de la citada acta de protocolización, y que son los que siguen:

- “No consta cuál es la disposición administrativa que permite la delegación a favor de D. Valeriano Díaz

Castro, o la escritura pública de poder a su favor para realizar el acto a que se refiere el título calificado.

- Dado que D. Ambrosio Jiménez Quintana es consejero delegado mancomunado de la sociedad falta la intervención ó ratificación de otro consejero delegado. No consta a tal efecto acreditada la representación de D. José Miguel Fernández Astobiza ni en su caso ratificado el mandato verbal que manifiesta D. José Igor Martínez de Arenaza Muñoz.

- No es el acta notarial título inscribible de los actos cuya inscripción se pretende, conforme a los artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 50 de su Reglamento.

- No resulta inscrita la finca 12.135 de este Registro a favor de la Comunidad Autónoma de Canarias, ni coincide la descripción y cabida de dicha finca en el título presentado con la del Registro ni resulta acreditado exceso de cabida en la titulación presentada.

- No consta licencia de segregación de ninguna de las realizadas en el título.

- No se presenta el título de expropiación, que es causa jurídica y antecedente de los actos cuya inscripción se pretende, lo que impide la calificación completa del título presentado.

- No se acredita, como trámite esencial del procedimiento administrativo, el cumplimiento de lo dispuesto para la disposición y permuta de bienes en los artículos 36, 38, 41, y 42 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Canarias, y 98, 99, 108 a 111, y 133 a 137, y concordantes de su Reglamento.

- No consta la naturaleza de los bienes, de dominio público o patrimoniales.

- No se aportan las copias autorizadas de las escrituras de transmisión de bienes y derechos de las sociedades JINUR SA a Promociones Horneras SL, y de la aportación de ésta a Parque Marítimo SL. De los documentos testimoniados de las mismas no resulta en todo caso ni el título de nombramiento, ni la vigencia en el cargo del representante de Promociones Horneras, ni el nombramiento, vigencia e inscripción en el Registro Mercantil de los cargos del Presidente y Secretario del Consejo de Administración de Jinur SL, relativos al poder que se concede al Sr. Riera. Por otro lado, no coinciden totalmente las fincas de referencia de esas escrituras con las del acta presentada. La referencia a litigios pendientes en la página 17 del documento de transmisión de bienes y derechos de Jinur a Promociones Horneras impide, conforme a los principios de determinación y especialidad la inscripción de titularidades indeterminadas e inciertas. Por otro lado tal circunstancia impediría la adjudicación de bienes de la Comunidad Autónoma conforme a los artículos 39 de la Ley, y 100.2 de su Reglamento.

- Dada la referencia a linderos con la ribera del mar en su caso debe cumplirse con lo dispuesto en el artículo 35 en relación con el 31 y siguientes del Reglamento de la Ley de Costas”.

19.- En fecha 20 de julio de 2001, se emite informe por la Secretaría General Técnica de la CPTyMA, a propuesta del titular del departamento, sobre el cumplimiento del Acuerdo de Gobierno, de 8 de octubre de 1998, por el que se autorizaba la suscripción del convenio de colaboración con JINUR SA y Promociones Horneras SL, sobre el

Parque Marítimo de Jinámar. El informe propone, a la vista de las deficiencias e irregularidades que constata, "prioritariamente" la revisión de oficio de los actos y disposiciones mencionados de acuerdo con los procedimientos establecidos en el Título VII de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (modificado por la Ley 4/1999).

20.- Con fecha 6 de septiembre de 2001, el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria otorga licencia a Promociones Horneras SL de construcción, en suelo urbano, de un centro comercial y recreativo en el mirador del valle de Jinámar, con una edificabilidad de 88.012 m<sup>2</sup>.

Dicha licencia se concede en base a un decreto anterior de fecha 30 de julio de 2001, en el que se aprueba: el establecimiento, entre otras, de una contraprestación económica a la entidad Parque Marítimo de Jinámar SL de 10,8 millones de € (1.800 Mp) en concepto de compensación de aprovechamiento urbanístico.

21.- En fecha 17 de septiembre de 2001, se dicta Sentencia por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Las Palmas en resolución del recurso nº 2.323 y 2.347/97, por la que se acuerda rebajar el justiprecio fijado el 16 de julio de 1997 por el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de 3,2 millones de € (526,7 Mp) a 1,3 millones de € (218,6 Mp), al valorar el terreno como rústico.

En los fundamentos de derecho tercero y cuarto se expresa: "...Pero lo sustancial, a los efectos de este recurso, estriba en que el suelo no tenía un aprovechamiento comercial, derivado del planeamiento en vigor, y por ambas partes, era considerado al menos como no urbanizable..." "...Entendemos que el suelo ha de ser valorado como rústico, puesto que, la doctrina recaída sobre la valoración de sistemas generales como suelo urbanizable, tiene como fin distribuir equitativamente beneficios y cargas, lo que no sucede en el presente caso, en el que el entorno es suelo rústico de protección especial, y en el que no se podía urbanizar; el fallo recaído estima el recurso en cuanto a la zona 1, que ha de ser valorado al igual que las de su entorno como suelo rústico a cuatrocientas pesetas el metro. En la citada Sentencia se hace constar que las entidades JINUR SA y Promociones Horneras SL (subrogada en la posición procesal de JINUR SA) fueron satisfechas extraprocesalmente, según escrito presentado por ésta última ante la Sala el 22 de octubre de 1999, habiéndola tenido por desistida en providencia de 9 de diciembre de 1999.

22.- Mediante Orden nº 557 de 23 de julio de 2001 del consejero de PTyMA, se acuerda iniciar el procedimiento de revisión de oficio de la Orden nº 207, de 20 de marzo de 2000, así como de los actos administrativos de ella derivados, singularmente el anexo de adjudicaciones del PEPMJ que esa orden modifica, su posterior protocolización y la Orden nº 30, de 24 de enero de 2001, solicitando por tanto informe del Consejo Consultivo. A raíz del procedimiento de revisión se dictó una propuesta de orden de fecha 9 de octubre de 2001, para declarar la nulidad de pleno derecho de la citada Orden nº 207.

23.- Posteriormente, en el mes de octubre de 2001, el consejero de PTyMA, pone en conocimiento de la Fiscalía

Especial para la Represión de los Delitos Económicos Relacionados con la Corrupción una serie de hechos, por entender que "pueden ser constitutivos de los delitos de malversación de caudales públicos, defraudación, infidelidad en la custodia de documentos y falsificación de documentos públicos".

24.- En base a la propuesta de orden anteriormente citada de fecha 9 de octubre de 2001, la Dirección General del Servicio Jurídico emite informe, de fecha 3 de octubre de 2001, con carácter previo a la emisión de Dictamen por el Consejo Consultivo, en el que se plantean distintas soluciones de declaración de nulidad según la adjudicación de las parcelas 881 y 900 haya sido o no aprobada por la Orden de 20 de marzo de 2000. Así, en el primer supuesto procedería declarar la nulidad parcial de la Orden ceñida al anexo de adjudicaciones, en concreto de las parcelas 881 y 900, y en el segundo supuesto la declaración de la nulidad del acto de adjudicación y del acto de protocolización de fecha 29 de enero de 2001 en la medida en que adjudica aquellas parcelas y una tercera no adjudicada previamente, la denominada de equipamiento de servicio.

25.- Dictamen del Consejo Consultivo, de fecha 22 de octubre de 2001, que concluye sobre la concurrencia de defectos esenciales en la tramitación del procedimiento de revisión de oficio que impide el pronunciamiento sobre la declaración de nulidad propuesta, determinando su inviabilidad.

26.- Informe de 12 de diciembre de 2001, de la Dirección General del Servicio Jurídico de la Comunidad Autónoma, sobre las actuaciones a seguir tras el informe del Consejo Consultivo de Canarias, en el que se concluye, de forma sintética, sobre la posibilidad de que por el Consejero competente se dicte una resolución declarando que la protocolización se ha producido en términos incorrectos, por no encontrarse el Jefe de Servicio interviniente facultado para llevarla a cabo en los términos en que lo hizo, y que la misma resolución declarara el error de hecho en que se incurrió al incorporar a la adjudicación parcelas que no podían corresponder al anexo de adjudicaciones de 1999, que se trataba de protocolizar.

27.- En fecha 12 de noviembre de 2001 se interpone recurso de casación contra la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, de fecha 17 de septiembre de 2001, en los recursos 2.323 y 2.347/97, por la que se acuerda rebajar el justiprecio fijado el 16 de julio de 1997 por el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de 3,2 millones de € (526,7 Mp) a 1,3 millones de € (218,6 Mp), al valorar el terreno como rústico. Mediante Auto del Tribunal Supremo de fecha 12 de febrero de 2002, se declara desierto el recurso de casación interpuesto por la Administración General del Estado.

28.- En fecha 14 de diciembre de 2001 se emite informe por la Dirección General de Patrimonio y Contratación en el que específicamente se señala la titularidad de la Comunidad Autónoma sobre, entre otras, las parcelas 881 y 900, en virtud de lo dispuesto en el apartado E 4) del RD 1.626/1984, de 1 de agosto, con la calificación jurídica de demanial, al hallarse comprendido en los anexos de aquel decreto RD 1.626/1984, sobre traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado y de la Comuni-

dad Autónoma en materia de patrimonio arquitectónico control de la calidad de edificación y vivienda y el RD 436/1988, de 6 de mayo, que amplía el anterior.

#### **4. ANÁLISIS DEL CONTROL INTERNO Y DE LAS ACTUACIONES REALIZADAS POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO Y CONTRATACIÓN.**

##### **4.1. Análisis del control interno.**

No se observa en el expediente actuación de control interno por parte de la Intervención General, a excepción de la fiscalización previa del convenio de 26 de abril de 1996 y del expediente sometido a informe preceptivo del Consejo Consultivo.

Con fecha 8 de octubre de 2001 se emitió por la Intervención General, con carácter previo al Dictamen del Consejo Consultivo, el informe de fiscalización al que se refiere el artículo 6.2 en relación con el artículo 17 del Reglamento de la función interventora, que atribuye al Interventor General la fiscalización previa de los documentos y expedientes que vayan a ser informados con carácter preceptivo por el Consejo Consultivo y ello, como consecuencia de que de las resoluciones administrativas que se dicten se pueden establecer obligaciones de contenido económico con cargo al Tesoro Público y, por tanto, deben ser objeto, por parte de la intervención, de la fiscalización crítica o previa establecida en la Ley de Hacienda Pública Canaria.

Como acto de intervención, se trata de un control de legalidad cuya omisión o carácter desfavorable conlleva una serie de efectos. Por ser un dictamen preceptivo y vinculante, el acto fiscalizable dictado con omisión del trámite de intervención, sin que se haya resuelto la discrepancia, o en contra del dictamen fiscal, adolece de una irregularidad.

La omisión de la fiscalización, si bien, no parece encajable entre los vicios de nulidad absoluta, la jurisprudencia ha venido puntualizado que la omisión de informes preceptivos acarrea la anulabilidad del acto administrativo (artículo 63.2 de la LRJ-PAC).

Pues bien, a pesar de haberse omitido en el expediente la función interventora respecto de aquellos actos y documentos que lo requerían, no se dio cumplimiento a lo establecido en el artículo 26 del referido Reglamento, en lo que se refiere al apartado 2 del mismo, toda vez que no se hizo indicación alguna a las citadas omisiones ni emitió su opinión respecto a las mismas. De acuerdo con dicho apartado, el informe a emitir como consecuencia de dicho incumplimiento debía incluir:

a) Las infracciones del ordenamiento jurídico que, a juicio del interventor, se hayan producido en el momento en que se adoptó el acto sin fiscalización o intervención previa.

b) Las prestaciones que se hayan realizado como consecuencia de dicho acto.

c) La posibilidad y conveniencia de revisión de los actos dictados con infracción del ordenamiento.

Por tanto, la actuación de la Intervención General no se adecuó a las exigencias previstas en el Reglamento de la función Interventora, puesto que no se analizó el expediente, limitándose a la propuesta de revisión, y ello pese a que la propia Intervención General en escrito, de fecha 21 de

septiembre de 2001, solicitó a la Secretaría General Técnica que remitiera la “documentación preceptiva que complete el expediente” para poder emitir informe relativo al mismo.

Por otra parte, la intervención se remitió al informe que emita la Dirección General del Servicio Jurídico (lo que parece remitir a un futuro informe que debía emitir aquella), cuando consta en el expediente que la Intervención General tuvo conocimiento, en fecha 4 de octubre de 2001, del informe jurídico, de 3 de octubre de 2001, en el que se señalaba la existencia de la enajenación de bienes de titularidad pública obviando las previsiones contenidas en la legislación del patrimonio de la Comunidad Autónoma, e incluso implicando la vulneración de un precepto constitucional, circunstancias luego corroboradas por la calificación realizada por el titular del Registro nº 1 de Las Palmas de Gran Canaria en fecha 3 de noviembre de 2001, respecto al acta de protocolización de adjudicación de parcelas de la Comunidad Autónoma previa segregación al expresar, entre otras, las siguiente deficiencias: “No se acredita, como trámite esencial del procedimiento administrativo, el cumplimiento de lo dispuesto para disposición y permuta de bienes en los artículos 36, 38, 41 y 42 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Canarias y 98, 99, 108 a 111 y 133 a 137, y concordantes de su Reglamento”. Entre aquellos requisitos se incluye la necesaria emisión de informe preceptivo por parte de la Intervención General y el Servicio Jurídico.

En consecuencia, no se informó por la intervención el convenio autorizado el 8 de octubre de 1998 ni la protocolización por la que se formalizó la adjudicación de parcelas el 29 de enero de 2001, a pesar de que el borrador del convenio fue objeto de advertencia legal al entenderse que podía transgredir la Ley General Presupuestaria, por la Comisión de Secretarios Generales Técnicos reunida en sesión de fecha 8 de junio de 1998 y en la que se encuentra representada la Intervención General que, por ello, no podía desconocer dicha circunstancia y que, sin embargo, no realizó actuación alguna encaminada a su remisión para fiscalización por el centro gestor correspondiente. Y ello a pesar de que, según consta en el Acta de la Comisión, la misma propuso “que se aporte informe de la Intervención General...”

Envío que también debió producirse, en su momento, para el registro de la operación en la contabilidad patrimonial.

Tampoco consta que se haya realizado el informe estipulado en el artículo 134 del Reglamento de la Ley del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Canarias a efectos del oportuno expediente de permuta que se deriva del convenio autorizado el 8 de octubre de 1998.

##### **4.2. Análisis de las actuaciones realizadas por la Dirección General de Patrimonio y Contratación.**

El artículo 28 de la Ley 8/1987 de 28 de abril, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Canarias, estipula que corresponde a la Consejería de Hacienda (funciones encomendadas a la Dirección General de Patrimonio y Contratación) la identificación y valoración, así como las operaciones de escrituración, registro e inventario de los bienes y derechos que resulten adjudicados a la Comunidad Autónoma de Canarias, funciones que en el seno de la consejería corresponden al centro directivo Dirección General de Patrimonio y Contratación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.2 k) y 3 c)



del Decreto 338/1995, de 12 de diciembre, (modificado por el Decreto 287/1996), por el que se aprueba el Reglamento de la Consejería de Economía y Hacienda.

A la fecha del presente informe, tal como se ha puesto de manifiesto en el apartado 3.18, aún no se ha escriturado a nombre de la Comunidad Autónoma los bienes expropiados en base al Decreto 89/1991 ya citado, a pesar de haber transcurrido más de diez años.

Teniendo conocimiento de dicha irregularidad, la CPTyMA con fecha 8 de agosto de 2001, solicita a la Dirección General la inscripción de las parcelas expropiadas a nombre de la Comunidad Autónoma, inscripción que no se realizó al considerar que quien tiene que registrarlas es la propia consejería. Ello determinó una petición de informe a la Dirección General del Servicio Jurídico, que se emite con fecha 3 de septiembre de 2001, atribuyendo a la Consejería de Hacienda la práctica de solicitar los asientos correspondientes en los Registros Públicos en base a la citada Ley de Patrimonio.

En el expediente no consta que se haya realizado tal inscripción.

Lo que consta claramente en el expediente son escritos de la Dirección General de Patrimonio y Contratación determinando el carácter demanial de las parcelas 881 y 900 (escritos de fecha 17 de abril de 2000, 8 y 27 de agosto de 2001), convenio que era conocido por la propia Dirección General de Patrimonio y Contratación, pues con fecha 23 de julio de 1997 solicita de la Dirección General de Urbanismo colaboración al objeto de valoración de los bienes cedidos –se supone que a efectos de su baja en el patrimonio de la Comunidad Autónoma–.

A su vez, y en relación con las parcelas de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, contempladas en el Plan Parcial correspondiente a la Urbanización de Jinámar y comprendidas en el convenio suscrito en fecha 29 de abril de 1996 entre la CPTyMA y el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, al momento de finalizar este informe, no consta a este órgano de control externo la existencia de formalización de aquella cesión pese a las obligaciones normativas que al respecto corresponden a la Dirección General de Patrimonio y Contratación. En este sentido, esta institución desea llamar la atención sobre la paralización de los trámites tendentes a la escrituración de las parcelas de cesión obligatoria a favor del Ayuntamiento de Las Palmas, correspondientes a la urbanización de Jinámar, puesto que aún correspondiendo la realización de las valoraciones, tasaciones, estudios, trabajos técnicos y demás actuaciones periciales en relación con el procedimiento de cesión a la Dirección General de Patrimonio y Contratación, ésta última suspende los trámites de escrituración por la negativa a la colaboración en las tareas de valoración y periciales, por imposibilidad técnica y personal, de la Dirección General de Urbanismo. Suspensión que no se justifica en modo alguno, máxime cuando constituye un evidente contrasentido con el escrito de la propia Dirección General de Patrimonio y Contratación, de fecha 23 de julio de 1997, en el que se indicaba que referida colaboración se pedía a efectos de “agilizar el procedimiento de cesión”.

A su vez, tampoco consta en la documentación remitida el expediente de permuta al que hace referencia el

artículo 133 y siguientes del Reglamento de la Ley del Patrimonio, en el que deberá constar justificación de la operación y tasaciones periciales a los efectos del convenio autorizado el 8 de octubre de 1998.

## 5. ANÁLISIS DEL EXPEDIENTE.

Este capítulo se centrará en la adecuación de la actividad del expediente al ordenamiento jurídico vigente desde la perspectiva del objetivo último de este informe sobre la eventual variación patrimonial a que haya podido dar lugar el expediente relativo a la adjudicación de parcelas de la Comunidad Autónoma en cumplimiento del convenio urbanístico para la ejecución del Plan Especial Parque Marítimo de Jinámar.

### 5.1. Análisis sobre la titularidad pública de las parcelas 881 y 900.

1. Justificación del análisis del expediente correspondiente al convenio de 29 de abril de 1996.

Durante la realización de las tareas de campo correspondientes a la actuación fiscalizadora realizada por este órgano de control externo, se suscitaban dudas sobre la titularidad y pertenencia pública de las parcelas 881 y 900, dada la existencia de un convenio entre la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias y el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, por el que se regulaba la recepción del Polígono de Jinámar, suscrito el 29 de abril de 1996, y fundamentalmente de escrito, de fecha 8 de junio de 1996, del Concejal de Urbanismo, Obras Públicas y Medio Ambiente de aquella corporación local en el que se requería a la Administración Pública de la Comunidad Autónoma “la escrituración a favor del ayuntamiento de las parcelas de cesión obligatoria y gratuita contempladas en el Plan Parcial de Jinámar”, a tal efecto se fijaba en aquel escrito una relación de parcelas no incluidas en el inventario municipal, entre las que figuraban las parcelas 900 y 881.

Ante la necesidad evidente de actuar en toda actividad fiscalizadora, sobre el presupuesto objetivo de certeza previa sobre la titularidad pública concreta de los bienes o derechos implicados en la actuación de control, y con el objetivo de culminar en la apreciación de los posibles daños ocasionados al patrimonio público correspondiente, se remitió a esta Audiencia de Cuentas de Canarias a través de la Intervención General de la Comunidad Autónoma, los datos objetivos y documentos que conformaban el expediente correspondientes al convenio de fecha 29 de abril de 1996.

Con carácter previo, resulta obvio, aunque de interés para esta institución, advertir que las apreciaciones realizadas en este apartado se ciñen única y exclusivamente, como no podía ser de otra forma, a aquellos datos fehacientes que conforman el historial administrativo remitido a la Audiencia, resaltando la ausencia de contestación (al momento de finalizar las tareas de campo) por la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, a la petición de información realizada en escrito de fecha 28 de febrero de 2002 sobre la relación concreta, exacta y detallada de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita comprendidos en los términos del convenio, comprendidos en el Polígono de Jinámar y ubicados en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria, habida cuenta la inexistencia de un anexo al convenio que detalle y concrete aquéllos.



### 1.1. Objeto y naturaleza del convenio.

El objeto del convenio aparece definido en sus estipulaciones primera y séptima, respectivamente: “*Es objeto del presente convenio regular la recepción por el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, en la situación en que se encuentra actualmente de los elementos de cesión obligatoria del Polígono de Promoción Pública de Jinámar, así como la ejecución de unas obras de mejora de los servicios de dicho polígono, en la parte que se halla en dicho municipio*”, “*El Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria se compromete con la firma de este convenio a recibir la superficie total de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios de la parte del polígono de Jinámar ubicada en el citado término municipal en la situación en la que se encuentra actualmente, asumiendo la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos*”.

En las restantes estipulaciones se regulan: las directrices en base a las cuáles se encomendará a GESPLAN SA, la elaboración y ejecución de los proyectos necesarios para la mejora de los servicios del Polígono, las cantidades a invertir para llevar a cabo las obras de mejora y las aplicaciones presupuestarias a cuyo cargo se efectuarán, la fórmula para la adjudicación de la redacción de proyectos y la ejecución de las obras de mejora, el momento en que deben de entenderse entregadas aquellas obras y plazo de vigencia del convenio.

Sobre la naturaleza del convenio suscrito, consta en el expediente remitido, un escrito de la Secretaría General Técnica de Política Territorial y Medio Ambiente, de fecha 9 de enero de 1996, (por el que se solicita a la Dirección General de Patrimonio y Contratación se indique el procedimiento a seguir en la tramitación del convenio), en el se define aquél como “un convenio de gestión urbanística en el que destaca la cesión de terrenos al ayuntamiento”, entendido a efectos procedimentales como un “convenio urbanístico de los previstos en el artículo 79-bis de la Ley del Patrimonio del Estado”. En el mismo sentido, en informe emitido por la Dirección General del Servicio Jurídico, de fecha 25 de enero de 1996, se entiende aplicable el artículo 79 bis de aquella ley, e implícitamente se considera por lo tanto un convenio urbanístico de los previstos en ese precepto.

Comparte esta Audiencia de Cuentas identidad de criterios con los plasmados en los documentos administrativos señalados sobre la calificación del convenio, entendiendo que aquel texto convencional se incardina en el grupo de los convenios de gestión urbanística, caracterizados por “contener estipulaciones conformes al planeamiento ya aprobado y dotadas de eficacia jurídica en sí mismas” (STS 15 de marzo de 1997).

En consecuencia, la eficacia jurídica de las estipulaciones contenidas en el convenio devienen del propio planeamiento, en este caso del Plan Parcial del Valle de Jinámar; en el convenio se incorpora un compromiso de recepción de los elementos de cesión obligatoria del polígono de promoción pública de Jinámar en la situación en la que se

encuentren actualmente, así como la ejecución de unas obras de mejora de los servicios de dicho polígono, en la parte que se halla en dicho municipio.

No consta, sin embargo, a esta Audiencia de Cuentas de Canarias, a la vista de la documentación remitida, que este convenio se configure como un acta de entrega material de aquellos elementos de cesión obligatoria y gratuita, al no constar que se haya cumplimentado al menos una de las dos condiciones exigidas por la Jurisprudencia del Tribunal Supremo, en reiteradas ocasiones (por todas STS 27 de abril de 1997), para que se entienda que los elementos de cesión obligatoria, se consideren integrados materialmente en el Patrimonio de la Administración receptora, o lo que es lo mismo, se materialice el cumplimiento de la obligación de cesión “ex lege”, “propter rem”, contenida en el planeamiento, (STS 5 de mayo de 1993) dado que en todo caso es necesario un acto efectivo y material de aceptación por la Administración receptora, como acto que opera y ultima la efectiva transmisión material de los elementos de cesión.

El convenio, pese a su naturaleza paccional (artículo 1.255 C. Civil) no contiene ni en los términos de estipulaciones ni en los de anexo alguno, según se desprende del expediente, una delimitación concreta de los elementos de cesión obligatoria a recepcionar, objeto de la actuación convencional (como sería exigible de ser un acta de recepción y aceptación, artículos 1.254, 1.261, 1.262, 1.273 C. Civil), sólo contiene una remisión genérica a la determinación contenida en el Plan Parcial. El único anexo que se contiene en el convenio es el referente a las obras de mejora de los servicios del Polígono, características y relación de aquéllas.

Tampoco se constata en el expediente remitido, que se haya procedido a la delimitación física y jurídica de aquellos elementos pese a las previsiones contenidas en la legislación patrimonial autonómica; y respecto a las parcelas 881 y 900, que según informe de la Dirección General de Patrimonio y Contratación, de fecha 14 de diciembre de 2001, “...son actualmente de la Comunidad Autónoma de Canarias, en virtud de lo previsto en el apartado E 4) del RD 1.626/1984, de 1 de agosto, con la calificación jurídica de demanial...”, no se observa actuación administrativa alguna tendente a su desafectación y declaración de alienabilidad, (pese a su carácter demanial autonómico desde su inclusión en el anexo del RD 1.626/1984, sobre traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado y de la Comunidad Autónoma en materia de patrimonio arquitectónico control de la calidad de edificación y vivienda y el RD 436/1988, de 6 de mayo, que amplía el anterior), tal y como exige el artículo 98.4 del Reglamento para la aplicación de la Ley del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Canarias. Cualidad jurídica de demanialidad que además deriva clara y taxativamente del destino o uso público al que las parcelas 881 y 900 se hallan afectas: uso deportivo y vivero insular respectivamente.

1.2. Actuaciones administrativas posteriores a la suscripción del convenio.

- Se comprueba la existencia de un escrito de la Concejalía de Urbanismo, Obras Públicas y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, de fecha 8 de junio de 1996 (registro entrada nº 7.504), en el que textualmente se indica: “*Con el objeto de proceder a la*

*recepción...resulta necesario proceder a la escrituración a favor de este ayuntamiento, de las parcelas de cesión obligatoria y gratuita contempladas en los correspondientes Planes Parciales”, efectuando a continuación una relación de parcelas no incluidas en el inventario municipal, entre las que se encuentran las parcelas 881 y 900. Los términos literales del escrito evidencian que la misma corporación local entiende que no se ha producido aún, pese al convenio, la recepción de aquellos terrenos de cesión obligatoria, por lo que se desprende de esta actuación que en la apreciación municipal el convenio no ostentaba la calificación de acto de recepción o entrega material de las cesiones obligatorias.*

- Comprueba esta institución que en la relación detallada que remite la corporación local se incluyen, además, otras parcelas (802, 837, 860, 907 y 930) que tienen la calificación jurídica de bienes demaniales de la Comunidad Autónoma de Canarias, al estar incluidas en los anexos del RD 1.626/1984, y el RD 426/1988 que amplía el anterior, a la vista del informe de la Dirección General de Patrimonio y Contratación de fecha 14 de diciembre de 2001. No se evidencia en el expediente actuación administrativa, en aquellos momentos, referente al inicio de expediente alguno de desafectación.

- Mediante escrito de fecha 5 de noviembre de 1996, de la Secretaría General Técnica de Política Territorial, se señala la emisión de informe de la Dirección General de Urbanismo considerando correcta la relación de parcelas señaladas por la corporación local, por cuanto responde a terrenos de cesión obligatoria, al municipio con arreglo a la legislación urbanística de aplicación. Se solicita en este documento a la Dirección General de Patrimonio y Contratación que se inicien los trámites oportunos para llevar a cabo tal cesión. Por lo que parece deducirse de este documento que, al igual que en la apreciación municipal, en la intención de los intervinientes de la Administración autonómica en el acto convencional, (según la regla interpretativa indicada en el artículo 1.278 C. Civil), no se hallaba entender aquél como un acto de recepción o entrega de los terrenos de cesión obligatoria.

- Se comprueba en la documentación remitida que, pese a las competencias que ostenta la Dirección General de Patrimonio y Contratación en orden a la realización de cuantas valoraciones, tasaciones, estudios, y actuaciones periciales resulten necesarias en relación a los bienes y derechos integrantes del patrimonio de la comunidad, así como la depuración del estado físico y jurídico e inscripción de aquéllos (artículo 19 2 k) 3b) c) del Reglamento Orgánico de la Consejería de Economía Hacienda y Comercio), aquellas actuaciones tendentes a la formalización de la cesión no se verificaron, excusándose en la “imposibilidad de prestación de colaboración por la Dirección General de Urbanismo”, y ello pese a que tal colaboración se solicita, según escrito del centro directivo de Patrimonio de fecha 23 de julio de 1997 “a fin de agilizar el procedimiento de cesión”. Agilización que contrasta con la paralización en que devino al final el curso del procedimiento.

En conclusión, no consta a la Audiencia de Cuentas de Canarias, a la vista de la documentación remitida, que haya operado el desplazamiento o transmisión de las parcelas

881 y 900 del Patrimonio de la Comunidad Autónoma al Patrimonio Municipal, al no ostentar el convenio suscrito entre la CPTyMA y el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, de fecha 29 de abril de 1996, la naturaleza de acto de entrega y aceptación de aquellos terrenos de cesión obligatoria a la corporación local, ni haberse producido el requisito legal preciso de la previa desafectación.

Al momento de finalizar este informe, no consta tampoco a esta institución que haya sido culminado el procedimiento de cesión de los elementos comprendidos en el acto convencional de 29 de abril de 1996, ni se hace constar la realización de operación alguna, referente a estas parcelas, que directa o indirectamente determine una mutación de la titularidad.

5.2. Análisis de los hechos acontecidos entre el convenio autorizado por el Gobierno el 8 de octubre de 1998 por el que se autoriza la suscripción de un convenio de colaboración con JINUR SA y Promociones Hornera SL sobre el Parque Marítimo de Jinámar, y el acto de protocolización de 29 de enero de 2001.

1.- Con carácter previo a la firma del convenio de fecha 19 de octubre de 1998, el 9 de marzo del mismo año, mediante escritura pública, Promociones Horneras SL adquiere a JINUR SA cuantos derechos y obligaciones corresponden a ésta por los bienes que han sido objeto de expropiación forzosa, en virtud del Decreto 89/91 por el precio de 3,9 millones de €(650 Mp). Es decir, se adquiere una propiedad ocupada por el sistema de expropiación por un precio superior en un 23,4% al fijado por el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa (526,7 Mp), cantidad que estaba recurrida por el Gobierno y que finalmente el Tribunal Superior de Justicia de Canarias determinó en 1,3 millones de €(218,6 Mp), si bien ha sido de nuevo objeto de recurso de casación ante el Tribunal Supremo, interpuesto por la Administración del Estado, en fecha 12 de noviembre de 2001.

2.- No se observa ningún informe técnico que justifique tal cesión ni que valore económicamente dicho convenio, el cual tal y como se analiza en el capítulo 6 del presente informe es lesivo a los intereses de la Administración, ya que la compensación que recibiría el propietario es desmesurada en atención al justiprecio fijado de 1,3 millones de € (218,6 Mp), y ello pese al evidente contenido económico del convenio, pues pretende ser la fórmula a través de la cual se procediera a la satisfacción del justiprecio derivado de la expropiación de los terrenos en virtud del decreto 89/91, circunstancia que determinó que pese a las competencias del consejero de PTyMA, para suscribir convenios en materia de su competencia de acuerdo con el Reglamento Orgánico de aquel departamento, sin embargo y en cumplimiento del artículo 16 de aquel texto legal vigente en aquellos momentos se sometiera previamente a aprobación de Gobierno al implicar un convenio de colaboración de contenido económico.

Por otra parte, la interposición de recursos administrativos por la CAC contra el acuerdo de fijación de justiprecio de 16 de julio de 1997 del jurado provincial de expropiación se tradujo en una advertencia de legalidad manifestada en la sesión de la comisión de Secretarios Generales Técnicos, de fecha 8 de junio de 1998, por la que advierte que el borrador del convenio podría vulnerar lo establecido en el artículo 39.1 de la Ley General Presupuestaria. Sin embar-

go, y pese a la importancia jurídica y económica del obstáculo formulado por el órgano colegiado de asesoramiento técnico y jurídico previo al Consejo de Gobierno, no consta siquiera en el expediente que haya sido evacuada consulta alguna a la Dirección General del Servicio Jurídico y a la Intervención General sobre aquella posible vulneración, (no consta tampoco pese al evidente contenido económico del convenio, informe previo a la suscripción, de la Intervención General) constando sólo a efectos de remoción de aquel obstáculo, informe suscrito por el Jefe de Servicio de apoyo a la CUMAC (actual COTMAC), de fecha 24 de septiembre de 1998, en el que se afirma la inexistencia de contravención a los derechos de la Hacienda Pública, y en concreto al artículo 39 de la Ley General Presupuestaria, al considerar que la fórmula convencional lo que pretende es utilizar una vía de pago del justiprecio acordado, mediante la adjudicación de los terrenos, establecida en el artículo 37 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, justificación que a juicio de esta institución no consigue remover el obstáculo jurídico planteado por la Comisión de Secretarios Generales Técnicos.

Pese a obviarse aquel obstáculo, hechos y documentos posteriores, que obran en el expediente, evidencian la certeza del reparo formulado en la Comisión de Secretarios Generales, así en la Sentencia nº 470 de la Sala del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, de fecha 17 de septiembre de 2001, por la que se resuelve los recursos nº 2.323 y 2.347/97 por los que se impugnaba el justiprecio fijado por el Jurado Provincial de Expropiación forzosa de fecha 24 de julio de 1997, se indica la existencia de satisfacción extraprocésal a favor de JINUR SA y Promociones Horneras SL, que cabe entender se produjo con la suscripción de este convenio, de ahí que aquella última presentara en el proceso un escrito de fecha 22 de octubre de 1999, para que se le tuviese por desistida del proceso, (pese a que afectaba al justiprecio que deriva de la expropiación y por lo tanto pese a afectar directamente a sus derechos como expropiados), y así ocurrió en virtud de providencia de fecha 9 de diciembre de 1999. Asimismo, en la calificación realizada por el Registro nº 1 de Las Palmas de Gran Canaria sobre el acta de protocolización de la adjudicación de las parcelas, de fecha 29 de enero de 2001, uno de los defectos que impiden el acceso al Registro del acta reside en la imposibilidad de adjudicación de bienes de la Comunidad Autónoma sobre los que verse una situación litigiosa si no es cumpliendo las exigencias del artículo 39 de la Ley del Patrimonio y el artículo 100.2 del Reglamento del Patrimonio de la CAC, y asumiendo voluntariamente el adquirente de los bienes el riesgo del resultado del litigio; aquel impedimento sigue subsistiendo dada la interposición de recurso de casación ante el Tribunal Supremo contra la Sentencia de 17 de septiembre de 2001 al que se refiere el hecho 27 de este informe.

3.- El anexo III del convenio firmado, –anexo del que no consta que se remitiera a Consejo de Gobierno– estipula textualmente:

*“El coste, con cargo a la iniciativa privada, incluida la recuperación de las plusvalías legalmente establecidas, del acondicionamiento de espacios libres y parques públicos, de infraestructuras rotacionales y de urbanización en*

*todo el ámbito, ascenderá, como máximo, a la cantidad de 18 millones de € (3.000 Mp) a los que habrá que descontar las cantidades resultantes del justiprecio e intereses establecidos por el Jurado Provincial de Expropiación. Los excesos sobre dicha cuantía, si los hubiere, se ejecutarán con cargo a la Administración.”*

Este último párrafo no viene recogido en la estipulación 5ª, punto 1, del texto del convenio que fue sometido a autorización del Consejo de Gobierno en sesión de fecha 8 de octubre de 1998 en el que textualmente se establecía el siguiente compromiso por parte de Promociones Horneras SL:

*“Realizar una inversión económica total de 18 millones de euros (3.000 Mp) exigible a dicha Entidad por la urbanización del PEPMJ en los términos y plazos que resulten de la aprobación definitiva de la correspondiente revisión incluida la recuperación de las plusvalías que legalmente correspondan así como la cantidad resultante del justiprecio e intereses establecidos por el Jurado Provincial de Expropiación”.*

Asimismo, del examen de los términos del convenio, en aquellos aspectos de su justificación, resulta de especial mención:

1º. De la consideración quinta, se deduce claramente, (y así lo expresa el Servicio Jurídico de la Comunidad Autónoma, en informe de 3 de octubre de 2001), como manifestación de los intervinientes, que es la introducción de nuevos aprovechamientos urbanísticos (lucrativos-privados) que se realizará a través de la revisión del modelo territorial inicialmente propuesto, lo que confiere al primitivo propietario de los terrenos expropiados el derecho a la reversión por cambio del uso que motivó la expropiación.

Asimismo, en la consideración primera se indica textualmente *“El vigente Plan Especial Parque Marítimo de Jinámar establece un modelo de ordenación, según sus Normas, “conservacionista al máximo”, abordando el tratamiento de dicho ámbito territorial desde la perspectiva estrictamente ambiental, pese a que en el transcurso de su tramitación se destacaron otros problemas de índole urbanístico y socio-económico que no fueron resueltos”, sin embargo, el Plan, en cuya tramitación se apreciaron los problemas, se aprobó el 30 de junio de 1990 (BOC de 29 de agosto de 1990), la ocupación de los terrenos por el sistema de expropiación se produjo por el Decreto 89/1991, y es el 19 de octubre de 1998 cuando se contrae el compromiso de resolver aquellos problemas mediante la revisión del Plan y la introducción en aquel de aprovechamientos lucrativos que favorezcan el estímulo socio económico de la zona.*

2º. Pese a que en el convenio se aduce el mantenimiento del interés público que fundamenta la expropiación, no es menos cierto que las estipulaciones del mismo evidencian una obvia alteración de la “causa expropiandi” tal y como aparece determinada en el Decreto 89/1991, que se mantenía en unos estrictos términos medioambientales y conservacionistas. Frente a este criterio exclusivamente proteccionistas en el convenio se incorporan aprovechamientos lucrativos y junto al destino medio ambiental y proteccionista del decreto se añade un nuevo destino de espacio de ocio y esparcimiento.

4.- Con posterioridad, el PEPMJ99 se aprueba definitivamente el 5 de julio de 1999, por Orden Departamental nº 630 de la consejera de PTyMA (BOC nº 129, de 24 de septiembre de 1999).



La aprobación definitiva del PEPMJ99 se realiza condicionando la publicación del acuerdo a la subsanación de las deficiencias señaladas en los informes técnico y jurídico, que debieron efectuarse con carácter previo a la publicación de la orden. Sin embargo, no consta a esta Audiencia de Cuentas, considerando la documentación remitida, la subsanación de aquellas deficiencias

Por otra parte, en la citada orden la CPTyMA adjudica la parcela “dotacional circulatorio” de 2.645 m<sup>2</sup> de superficie que se destina a gasolineras y aparcamientos sin asignar aprovechamiento urbanístico, a pesar de que se trata de un uso con evidente aprovechamiento lucrativo.

Sobre la adjudicación de parcelas derivada de esta orden se remite al apartado 5.3.

5.- En la Orden de 20 de marzo de 2000, por la que se resuelve el recurso de reposición interpuesto por el Ayuntamiento de Telde contra la aprobación definitiva de la revisión del Parque Marítimo Jinámar, se deduce –en los apartados primero y segundo de la disposición final– una contradicción con los considerandos de la misma puesto que no se produce una disminución del aprovechamiento de 125.000 m<sup>2</sup>c a 90.000 m<sup>2</sup>c, sino a 98.500 m<sup>2</sup>c, pues hay que contabilizar la edificabilidad lucrativa asignada al Ayuntamiento de Telde (ver epígrafe 3.12).

Ni en el expediente del PEPMJ99, ni en el del recurso de reposición del Ayuntamiento de Telde, consta documentación técnica con la concreción de la parcela de 7.728 m<sup>2</sup> de superficie y de 8.500 m<sup>2</sup>c de edificabilidad comercial, ni se tiene constancia de que se haya redactado un modificado del documento del PEPMJ99 o un nuevo anexo de adjudicación de parcelas y parámetros urbanísticos donde se recojan las modificaciones contenidas en la Orden de 20 de marzo de 2000.

Hay que entender que no se recalifica con uso comercial ninguna nueva parcela fuera de la denominada parque de ocio, recreo y comercial, de 110.250 m<sup>2</sup> de superficie, y que por ello esta parcela pasaría a tener una edificabilidad comercial de 93.500 m<sup>2</sup>c de los que 85.000 m<sup>2</sup>c habrían de adjudicarse a los particulares y 8.500 m<sup>2</sup>c al Ayuntamiento de Telde, y en consecuencia habría que detraer una parcela de 7.728 m<sup>2</sup> de la anterior donde materializar el aprovechamiento municipal, quedando reducida la parcela con uso comercial que se adjudica a los particulares a una superficie de 102.522 m<sup>2</sup> (ver apartado 3.12).

Recordar que esta Orden fue notificada a la entidad Promociones Horneras SL sin que presentase recurso alguno al detraerle 35.000 m<sup>2</sup> de aprovechamiento (de 125.000 m<sup>2</sup> a 90.000 m<sup>2</sup>).

Sobre la adjudicación de parcelas derivada de esta orden se remite al apartado 5.3.

6.- Es necesario destacar por su importancia que las parcelas nº 881 y 900 adjudicadas el 29 de enero de 2001 y situadas en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria fueron objeto de cambio de calificación de vivero y equipamiento deportivo, respectivamente, a un aprovechamiento comercial a través del Plan

General de Ordenación Urbana (PGOU) del citado ayuntamiento, aprobado por Orden del Consejero de PTyMA de 26 de diciembre de 2000 y publicado en el BOP nº 41, de 4 de abril. La edificabilidad de la parcela 900 asciende a 90.000 m<sup>2</sup>c, sin que conste alguna para la parcela 881.

Dicho cambio de aprovechamiento fue realizado –según escrito del Ayto. de Las Palmas de Gran Canaria de fecha 10 de agosto de 2001– a petición de la Consejería al objeto de facilitar el diferencial originado por la orden de la CPTyMA de 20 de marzo de 2000.

Esta Orden de aprobación definitiva del PGOU del municipio de Las Palmas de Gran Canaria se condiciona a la subsanación o corrección posterior de una serie de deficiencias (superan las cincuenta), y que determina la suspensión de algunos sectores uno de ellos es el que corresponde al OAS-20, (apartado VI de la Orden), señalando aquella la necesidad de incluir la ficha del PEPMJ99 y la ordenación pormenorizada de la parcela comercial, de la ampliación del Parque Marítimo de Jinámar, en el artículo 7.14.17 (ordenanza para la parcela de uso comercial en el área de ampliación del Plan Especial). La referencia a ese artículo de la normativa (inexistente en el documento aprobado provisionalmente y sometido a informe de la COTMAC) implicaría –según manifiesta la Dirección General del Servicio Jurídico de la CAC en informe de 3 de octubre 2001– la incorporación de un artículo de nueva creación (pese a la redacción ambigua de los términos de la Orden en este punto, que parece dar a entender que el artículo existe) que incluyese la ampliación del mismo. Ahora bien como señala aquel centro directivo no consta que en la ficha del OAS 20 haya llegado a ordenarse la ampliación del Plan Especial. Por el contrario, lo que consta en la normativa publicada por el ayuntamiento en el BOP, de fecha 4 de abril de 2001 es la inexistencia de ampliación del Plan Especial, pues aquél sigue manteniendo inalterable su volumen de superficie, por lo que el Servicio Jurídico de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma concluye sobre la no entrada en vigor de la ampliación del Plan Parcial.

En el acta de protocolización del 29 de enero de 2001 a la parcela 900 se le asigna una edificabilidad de 38.000 m<sup>2</sup>c.

Dicho Plan ha sido objeto de presentación de un requerimiento por el Ayuntamiento de Telde, el cual ha sido sometido a información pública por la CPTyMA (Orden nº 656 de 26 de septiembre de 2001, BOC nº 129, de 30 de octubre).

### **5.3. Análisis de las actuaciones administrativas relativas a la adjudicación de parcelas comprendidas en el acta de protocolización formalizada en fecha de 29 de enero de 2001.**

Se realiza un cuadro resumen de la adjudicación que se constataba en el acta de 29 de enero de 2001:



PARCELA	DENOMINACIÓN DE LA PARCELA (1)	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO
A1	Parcela nº 881 PPVJ90 (vivero)	30.660 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup> c	0 m <sup>2</sup> c
A2	Parcela nº 900 PPVJ90 (Eq. Dep.)	287.005 m <sup>2</sup>	38.000 m <sup>2</sup> c	38.000 m <sup>2</sup> c
B	Equipamiento de servicios PEPMJ99	315 m <sup>2</sup>	315 m <sup>2</sup> c	0 m <sup>2</sup> c (2)
C1	Parque ocio y comercial	110.250 m <sup>2</sup>	85.000 m <sup>2</sup> c	85.000 m <sup>2</sup> c
C2	Dotacional circulatorio PEPMJ99	2.645 m <sup>2</sup>	264 m <sup>2</sup> c	0 m <sup>2</sup> c (2)
C3	Parque acuático PEPMJ99 (3)	22.045 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup> c	5.000 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>452.920 m<sup>2</sup></b>	<b>124.579 m<sup>2</sup>c</b>	<b>128.000 m<sup>2</sup>c</b>

(1) Como aspecto general señalar que no se ha segregado la parcela que corresponde al Ayto. de Telde en virtud de la orden de 20/3/2000, al no existir concreción de la misma.

(2) El PEPMJ99 no asigna aprovechamiento urbanístico a estas parcelas, que se adjudican a los particulares en compensación del justiprecio.

(3) El aprovechamiento asignado por el PEPMJ99 a esta parcela es equivalente a 5.000 m<sup>2</sup>c de uso comercial característico del ámbito ordenado.

En base al hay que reflejar los siguientes hechos:

1.- En el acta se constataban como adjudicadas las parcelas A1 y A2, 881 y 900, respectivamente, del Plan Parcial del Valle de Jinámar, exteriores al ámbito del PEPMJ99, dentro del cual se debería haber adjudicado el aprovechamiento urbanístico de 125.000 m<sup>2</sup>c edificables, sin que conste en el expediente acuerdo administrativo alguno facultando la compensación de tal aprovechamiento fuera del referido ámbito.

2.- No se justifica la transmisión de la parcela señalada como A1, parcela 881 del PPVJ90, sin asignación de edificabilidad, ya que el objeto fundamental del acuerdo del Gobierno de Canarias de 8 de octubre de 1998 era la compensación del justiprecio de la expropiación con aprovechamiento urbanístico.

3.- Se formaliza la adjudicación de aprovechamiento urbanístico, se podría entender que comercial, a la parcela 900 del PPVJ90, destinada en dicho plan parcial a equipamiento deportivo; asignándole una edificabilidad de 38.000 m<sup>2</sup>c. Este cambio de calificación es realizado por el PGOM2000 de Las Palmas de Gran Canaria, cuya aprobación por orden del consejero de PTyMA de 26 de diciembre de 2000 dejaba en suspenso determinadas áreas entre las que se encuentra el ámbito donde se ubica esta parcela.

4.- En el acta se instrumentalizaba la adjudicación de la parcela C1, que se adjudica a Parque Marítimo de Jinámar, SL, que está constituida por la totalidad de la parcela destinada a parque de ocio, recreo y comercial, con una superficie de 110.250 m<sup>2</sup>, sin que se haya sustraído de la misma una parcela de 7.728 m<sup>2</sup> de superficie, que corresponde al Ayuntamiento de Telde en virtud de la orden de 20 de marzo de 2000, donde materializar el aprovechamiento asignado de 8.500 m<sup>2</sup>c. Los parámetros urbanísticos de esta parcela, contenidos en el plano que acompaña al acta notarial, incluyen una referencia a esta circunstancia, eliminando el parámetro de la edificabilidad total asignada a esta parcela (que debiera ser 93.500 m<sup>2</sup>c). En el acta notarial no se menciona la obligación de la cesión de esta parcela y sólo se contempla la edificabilidad de 85.000 m<sup>2</sup>c que corresponde a los particulares en virtud de la referida orden de 20 de marzo de 2000.

5.- Respecto de la parcela C2, denominada "dotacional circulatorio" en el PEPMJ99, destinada a gasolinera y aparcamientos, de 2.645 m<sup>2</sup> de superficie y 264 m<sup>2</sup> construidos de edificabilidad, hacer constar que no se le asigna aprovechamiento lucrativo.

6.- La parcela C3, denominada "parque acuático" en el PEPMJ99, de 22.045 m<sup>2</sup> de superficie, tiene una edificabilidad de 1.000 m<sup>2</sup> construidos, pero su aprovechamiento lucrativo es equivalente a 5.000 m<sup>2</sup> construidos considerando las instalaciones que no consumen edificabilidad, de conformidad con las determinaciones del PEPMJ99 aprobado definitivamente. Esta asignación de 5.000 m<sup>2</sup>c de aprovechamiento lucrativo no se ha hecho constar en la escritura de adjudicación.

7.- La parcela "B", denominada "equipamiento de servicios" en el PEPMJ99, de 315 m<sup>2</sup> de superficie, con el uso compatible de cafetería, no estaba incluida en el plano denominado "anexo de materialización del justiprecio -plano de adjudicación de parcelas y parámetros urbanísticos" del documento aprobado el 5 de julio de 1999-. En cualquier caso, no se hace mención expresa a la misma en ninguno de los acuerdos del expediente, ni se le ha asignado aprovechamiento lucrativo. Por ello no se entiende justificada la adjudicación de esta parcela.

8.- El aprovechamiento urbanístico lucrativo que se deduce de los diferentes actos administrativos relacionados directamente con este expediente es equivalente a 136.500 m<sup>2</sup>c de comercial, de los que 128.000 m<sup>2</sup>c se han adjudicado a Parque Marítimo de Jinámar SL y los 8.500 m<sup>2</sup>c restantes están pendientes de adjudicación al Ayuntamiento de Telde, sin que se haya concretado la parcela donde éstos se puedan materializar. Además, habría que contabilizar el aprovechamiento urbanístico que necesariamente habría que asignar a las parcelas B y C2 de este informe, adjudicadas a Parque Marítimo de Jinámar SL.

En todo caso supera lo establecido por el convenio autorizado por el Gobierno de Canarias.

9.- El valor de 3,6 millones de €(600 Mp) asignado a las parcelas cuya adjudicación se protocoliza en el acta notarial de 29 de enero de 2001 es notoriamente inferior al valor de mercado de las mismas en la referida fecha.

10.- Se incumple el Acuerdo del Consejo de Gobierno y los propios términos del convenio suscrito el 19 de octubre de 1998, al adjudicarse las parcelas A1 y A2, pues son exteriores al ámbito del PEPMJ99 y, por tanto, no fueron objeto de acuerdo, adjudicación que no se corresponde con lo reflejado administrativamente en el expediente.

Esta circunstancia es constatada con amplitud de argumentos jurídicos por la propia Dirección General del Servicio Jurídico, quien en el informe de 3 de octubre de 2001, previo a la emisión de dictamen del Consejo Consultivo, señala la evidencia de la intención de las partes

intervinientes en el mismo de adjudicar las parcelas exclusivamente dentro del ámbito territorial del PEPMJ99, de ahí la plena coincidencia entre el aprovechamiento en ese momento (cláusula tercera del convenio) y el que tendrán las parcelas a adjudicar: 125.000 m<sup>2</sup>, por otra parte, se señala en aquel documento que las cláusulas sexta y séptima vinculan la adjudicación de las parcelas a la revisión del Plan Especial, por lo que cabe entender sin ningún género de dudas que las partes celebraron el convenio partiendo de la premisa de que, como consecuencia de la revisión del Plan Especial, se iba a permitir en el mismo un aprovechamiento lucrativo de 125.000 m<sup>2</sup>.

11.- Un análisis pormenorizado merece la Orden del consejero de PTyMA nº 30, de 24 de enero de 2001, por la que se designa al Jefe de los Servicios Jurídicos Orientales de la Dirección General de Ordenación de Territorio para la protocolización de documentos.

En ella se expresa “...en ejecución del Acuerdo del Gobierno de Canarias celebrada el día 8 de octubre de 1998, a través de la presente vengo a designar a don Valeriano Díaz Castro, Jefe de Servicio de la Dirección General de Ordenación del Territorio, islas orientales, para que proceda a la ejecución y protocolización de dicho Acuerdo”.

Se observa pues que dicha Orden remitía a su vez a la anterior Orden de 5 de julio de 1999, como acto administrativo que aprobó en ejecución del Acuerdo de Gobierno de fecha 8 de octubre de 1998 y “entre cuyas determinaciones se encuentra la adjudicación de parcelas resultantes descritas en el anexo 2 de dicho Plan Especial”. De esta forma la Orden de 24 de enero de 2001 pretende configurarse como un acto administrativo por el que se instrumentaría la “delegación de firma” a favor de un funcionario en el acto de protocolización, supuesto comprendido en el artículo 16 de la Ley 30/1992, modificada por Ley 4/1999, que tomaría como punto de partida la existencia de un acto administrativo –se señala como tal la Orden de 5 de julio de 1999– que materializaría la ejecución del Acuerdo de Gobierno y en el que el titular del departamento en uso de sus competencias efectuaría la adjudicación concreta y efectiva de las parcelas a las entidades suscribientes del convenio de colaboración de 19 de octubre de 1998. De forma que el acta de protocolización se limitaría, a partir de la definición acuñada doctrinalmente, a asumir su función de instrumento en que el notario da fe de la recepción por él de los documentos, en este caso de adjudicación de parcelas, a los fines de su protocolización y manifiesta su voluntad de dejarlo incorporado al protocolo de su cargo a continuación de la matriz de dicha acta.

Ahora bien si aquellos son los argumentos deducibles en principio de la Orden de 24 de enero de 2001, según manifiesta la Dirección General del Servicio Jurídico en informe de fecha 12 de diciembre de 2001, sin embargo el análisis de la Orden de 5 de julio de 1999, a la luz de la documentación de la que ha podido disponer esta Audiencia de Cuentas, permite constatar las siguientes circunstancias:

a) El Consejo Consultivo de Canarias, en Dictamen 113/2001, de fecha 27 de octubre de 2001, expresó: “No consta en el expediente que las Ordenes

*relativas al Plan Especial tengan –aún nombrándolos– anexos que contemplen aquellas (adjudicaciones). Es más, se afirma tajantemente por el propio órgano que pretende la revisión que tales anexos no existen en el escrito de denuncia remitido al Fiscal Anticorrupción. En consecuencia, se reconoce que no hay disposición o acto administrativo que acuerde concretas adjudicaciones de parcelas –en particular de las números 881 y 900– que revisar, ni actos que ejecuten normas sobre el Plan Especial del Parque Marítimo de Jinámar susceptibles de revisión, en cuanto adjudiquen cualquier tipo de parcelas”, la constancia efectuada por el Consejo Consultivo es obvia, no consta disposición administrativa alguna de las relativas al Plan Especial por la que se realicen las adjudicaciones de parcelas derivadas del convenio suscrito el 19 de enero de 1998. Circunstancia que constata y corrobora esta Audiencia al examinar el expediente remitido y así se ha expresado a lo largo de este informe.*

b) Puesto que en la delegación de firma lo que se delega no es la competencia para dictar un acto administrativo, sino la simple firma de un acto que previamente ha sido dictado por el órgano competente y cuyo contenido es conocido y determinado previamente por lo que el delegado deberá de ajustarse estrictamente a los términos de la delegación y del acto previamente dictado por el órgano competente, y a su vez el órgano delegante deberá de velar por la concreción previa del acto administrativo que da origen a la delegación de firma, y en definitiva, tratándose de una delegación para proceder a una “protocolización”, deberá de haberse definido previa y concretamente el contenido del documento cuya elevación a público se pretenda, pues de no ser así la delegación de firma dejaría de ser tal para encubrir subrepticamente “de hecho e irregularmente” una auténtica delegación de competencias comprendida en el artículo 13 de la Ley 30/1992.

En consecuencia, para que la Orden dictada el 24 de enero de 2001 tenga la naturaleza de acto administrativo por el que se materializa una mera delegación de firma, debiera de haberse efectuado una concreta y efectiva adjudicación de parcelas en el anexo de la Orden de la que trae causa de fecha 5 de abril de 1999 y en la que se supone se ejercieron las competencias de adjudicación, en ejecución del Acuerdo de Gobierno de 8 de octubre de 1998, que correspondían al consejero de PTyMA; sin embargo, en el texto dispositivo publicado en el BOC, de 24 de septiembre de 1999, de esta última Orden por la que se aprobaba definitivamente la revisión del Plan Especial Parque Marítimo, no consta aquella concreta y efectiva adjudicación, solo se expresa en relación al citado anexo, en el dispongo segundo, una obligación formal de remisión, sin especificar su contenido : “Aprobar la adjudicación de parcelas resultantes a los titulares del derecho de expropiación en cumplimiento del convenio, cláusula 6ª, aprobado por el Consejo de Gobierno, de fecha 8 de octubre de 1998, con las entidades JINUR SA y Promociones Horneras SL, dándole traslado del documento del anexo correspondiente al Registro de la Propiedad y a la Dirección General de Patrimonio para su inscripción”.

c) Consta a esta Audiencia de Cuentas informe de la Dirección General de Patrimonio, de fecha 10 de septiembre de 2001, en el que expresamente se señala que dicho

anexo correspondiente a la Orden de 5 de abril de 1999 nunca fue remitido a aquel centro directivo, asimismo tampoco consta que fuera remitido al Registro de la Propiedad.

d) No sólo no consta tampoco a la Audiencia de Cuentas, tal y como ocurriera al Consejo Consultivo de Canarias, la existencia del anexo de la Orden nº 207, de 20 de marzo, sino que se constata además la existencia de declaración del funcionario que intervino en el acta de protocolización ante el Secretario General Técnico de la CPTyMA en las que señala que dicho anexo fue anulado y por eso no consta en el expediente.

e) No consta a esta Audiencia de Cuentas que el funcionario acudiera al acto de protocolización con un acto administrativo válido en el que se efectuara la concreta y efectiva adjudicación de parcelas, circunstancia constatada por el Registrador de la propiedad al rechazar el acceso al registro del instrumento notarial, en la calificación realizada en fecha 3 de agosto de 2001. Ni siquiera consta a esta Audiencia de Cuentas la existencia de una concreta y efectiva adjudicación de parcelas, al no constar en el expediente que las órdenes relativas al Plan Parcial tengan –aún nombrándolos–, anexos que contemplen aquéllas, o lo que es lo mismo no consta en el expediente el documento cuya protocolización se encomendó al funcionario, es decir el anexo II de 5 de julio de 1999, ni el correspondiente de la Orden de fecha 20 de marzo de 2000.

f) A juicio de esta Audiencia de Cuentas, las deficiencias detectadas en el informe y derivadas del acta de protocolización podrían haberse evitado en gran medida de haber sido el titular del departamento de PTyMA, quien ostentaba la representación de la Administración autonómica en el acto de protocolización, como indica el informe de la Dirección General del Servicio Jurídico de fecha 12 de diciembre de 2001, quien interviniera directamente en lugar de acudir a la técnica de la delegación, o dada la inmediata previsión de un relevo departamental, por un principio mínimo de seguridad jurídica esperar la concreción de la nueva organización y que fuera el nuevo titular quien interviniera directamente en dicha protocolización, puesto que en definitiva debido a la inmediatez en el tiempo entre la Orden de delegación y el acto de protocolización, y el nombramiento del nuevo titular, en modo alguno se habría obstaculizado el principio de celeridad y eficacia que debe perseguir toda actuación administrativa.

12.- La documentación administrativa del expediente es defectuosa. No sólo no se observan los anexos de adjudicaciones del Plan Especial acordado y aprobado por la Orden nº 630, de 5 de julio de 1999 ni su posterior modificación realizada por la Orden nº 207, de 20 de marzo de 2000, tal y como ya se ha expresado en apartados precedentes, sino que tampoco se aprecia indicación sobre la localización física de la parcela adjudicada al Ayuntamiento de Telde por esta última.

13.- El documento que se presenta por el funcionario como anexo de adjudicación de parcelas y que se aporta para incorporar al acta de protocolización, no está expedido en papel oficial de la consejería, no incluye fecha de emisión, no indica que órgano lo emite, no está registrado, ni firmado, ni lleva diligencia alguna que lo acredite como documento

perteneciente al PEPMJ. A su vez, el certificado aportado por el funcionario en la citada escritura no está registrado en el Registro de certificados del Servicio Jurídico de la Dirección General de Ordenación del Territorio, motivo por lo que no se entiende acreditativo de adjudicación de parcelas alguna.

Se observa una orden del Secretario General Técnico de la CPTyMA, de fecha 21 de mayo de 1991, en la que pone de manifiesto al consejero y solicita informe a los Servicios Jurídicos del Gobierno sobre la inexistencia del anexo en el trámite de información pública del proyecto de ejecución del Plan especial del Parque Marítimo de Jinámar, considerando los argumentos del funcionario de Política Territorial al objeto de justificar la inexistencia de aquellos, carentes de rigor y de certeza.

#### **5.4. Consideraciones en cuanto a la licencia de construcción en suelo urbano de un centro comercial y recreativo en el mirador del valle Jinámar concedido por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria el 6 de septiembre de 2001.**

El Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria otorgó la licencia de obra correspondiente a las parcelas al amparo de la normativa vigente y a la vista de los títulos presentados a la corporación por los interesados, con independencia de que dichos títulos iban a resultar defectuosos o inválidos por las razones que se han expuesto en otra parte de este informe.

La licencia de construcción se concede en base a un decreto anterior de fecha 30 de julio de 2001 en el que se aprueba una carga a la entidad Parque Marítimo de Jinámar SL de 10,8 millones de €(1.800 Mp) en concepto de compensación de aprovechamiento urbanístico, y en el que se le reconoce a la entidad los terrenos en función a los derechos derivados del acuerdo del Gobierno de Canarias de 8 de octubre de 1998 y su aprovechamiento en base al vigente Plan General de Ordenación Urbana para la parcela denominada “parque comercial y recreativo de Jinámar”, a la que es de aplicación el artículo 7.14.17 de las normas urbanísticas de dicho plan.

Es importante destacar que dicho aprovechamiento establecido por el PGOU del municipio de Las Palmas de Gran Canaria aprobado por Orden de la CPTyMA el 26 de diciembre de 2000 se condicionó a la subsanación o corrección posterior de una serie de deficiencias, entre las que se incluyen la incorporación posterior de la ficha del PEPMJ a efectos de la ampliación del “OAS-20 Parque Marítimo de Jinámar”, y la ordenación pormenorizada de la parcela comercial en el artículo 7.14.17 (ordenanza para la parcela de uso comercial en el área de ampliación del Plan Especial). Ahora bien –según indica la Dirección General del Servicio Jurídico en informe de 3 de octubre de 2001– no consta que en la ficha del OAS 20 haya llegado a ordenarse la ampliación del Plan Especial. Por el contrario, lo que consta en la normativa publicada por el ayuntamiento en el BOP, de fecha 4 de abril de 2001, es la inexistencia de ampliación del Plan Especial, pues aquél sigue manteniendo inalterable su volumen de superficie, por lo que el Servicio Jurídico de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma concluye señalando que aquella ampliación del Plan Especial nunca llegó a entrar en vigor.



Por tanto, dicha licencia se concede en base a unas normas urbanísticas que según la Dirección General del Servicio Jurídico del Gobierno de Canarias no tienen validez.

A su vez, el considerando primero del decreto anteriormente citado de 30 de julio de 2001 señala textualmente: *“considerando que la adjudicación de terrenos efectuada en su día por la CPTyMA en la actual parcela denominada Parque comercial y recreativo de Jinámar obedeció a la compensación obligada de la reducción en 38.000 m<sup>2</sup> de la edificabilidad realizable en el ámbito del Plan Especial Parque Marítimo de Jinámar –reducción derivada, a su vez, de la estimación de los planteamientos efectuados entonces por el municipio de Telde–,...*”.

Dicho considerando no se ajusta a la realidad, pues como ya se ha puesto de manifiesto en el presente informe, la orden de 20 de marzo de 2000, que estima el recurso de reposición presentado por el Ayuntamiento de Telde, en modo alguno compensa con nuevos terrenos al promotor por la reducción de edificabilidad comercial del PEPMJ99, que pasó de 125.000 m<sup>2</sup>c a 90.000 m<sup>2</sup>c, al descontarse los 35.000 m<sup>2</sup>c de gran superficie comercial consumidos por el “parque comercial La Mareta”.

Sin embargo, a pesar de que dicho considerando estipulaba una compensación de 38.000 m<sup>2</sup>c, en la licencia concedida el 6 de septiembre de 2001 se autoriza una edificabilidad comercial de 88.012 m<sup>2</sup>c, a pesar que en el acta de protocolización del 29 de enero de 2001 también especificaba que el aprovechamiento de la parcela 900 era sólo de 38.000 m<sup>2</sup>c.

Dicha licencia se concede con posterioridad a la revisión de oficio del anexo de adjudicaciones del PEPMJ99 iniciada por la CPTyMA el 23 de julio de 2001.

#### **5.5. Consideraciones en cuanto a la reunión de la Comisión Insular de Comercio de la isla de Gran Canaria del 21 de septiembre de 2000.**

Tal y como se recoge en el acta, la citada comisión emitió informe favorable relativo al expediente de implantación de un gran establecimiento comercial hipermercado situado en la zona del parque marítimo de Jinámar, en el término municipal de Telde a instancia de la entidad mercantil Promociones Horneras SL que será explotado por la firma EROSKI, con siete votos a favor, uno en contra y una abstención. La solicitud para obtener licencia comercial fue presentada el 11 de octubre de 1999. En el documento acreditativo de la solicitud, incluido en la documentación remitida a la Audiencia de Cuentas de Canarias, se expone por el representante de Promociones Horneras : que tal empresa –según la transcripción literal de aquella– *“...es titular de los derechos de crédito derivados de la expropiación del ámbito del Plan Especial del Parque Marítimo de Jinámar, expropiados por la Comunidad Autónoma de Canarias. En base a ello ha celebrado convenio con el Gobierno Autónomo de Canarias, por el cual, después de varias contraprestaciones, se le adjudican 125.000 m<sup>2</sup> de edificación en la revisión del Plan Especial aprobado inicialmente y destinados al uso comercial y de ocio. Encontrándose en preparación los anteproyectos necesarios para la ordenación urbanística y dar exacto cumplimiento a los términos del convenio...”*, finalizando el documento con la solicitud de concesión de

licencia comercial para la instalación de una gran superficie destinada a la venta de productos de alimentación (hipermercado), con superficie de 10.000 m<sup>2</sup> a explotar por la firma EROSKI. La solicitud, según se indica en el Acta de la Comisión Insular se acompañó de un informe de los impactos que va a generar dicha implantación, así como el proyecto de implantación correspondiente y comprensivo del emplazamiento físico de la instalación, (se hace constar que ni uno ni otro, documentos esenciales, junto a otros en el expediente de concesión, según el artículo 5.2 d) y e) del Decreto 158/1998, se incorporan a la documentación remitida al órgano de control externo).

Se hace constar además en el Acta de la Comisión que *“...con fecha 8 de noviembre de 1999 (notificado el 16 de noviembre), se solicita informe al Tribunal de Defensa de la Competencia, (que se integra en la documentación del expediente de concesión remitida a la Audiencia), que en su sesión celebrada con fecha 28 de marzo de 2000, emite informe favorable a la concesión sin condiciones de la autorización para la instalación de un hipermercado EROSKI en el Parque Marítimo de Jinámar que ha presentado la empresa ‘Promociones Horneras SL’, en los términos municipales de Telde y Las Palmas de Gran Canaria.”*

El 8 de noviembre de 1999 se solicita informe del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, que emite el 21 de diciembre de 1999 copia del informe emitido al respecto por su servicio de urbanismo, en el sentido de dejar constancia de que ese ayuntamiento ha interpuesto recurso contencioso–administrativo contra la modificación del Plan Especial Parque Marítimo de Jinámar, si bien reconocen que la instalación solicitada se atempera a las previsiones de dicha revisión. Asimismo, el 8 de noviembre se solicita informe al Ayuntamiento de Telde que lo emite el 26 de noviembre de 1999, en sentido desfavorable a la implantación del hipermercado proyectado, por cuanto *“el Plan Especial que le sirve de cobertura altera los parámetros de las Normas Urbanísticas del Plan General, debiéndose en su caso proceder a una modificación puntual del mismo”*.

Mediante oficio de fecha 5 de agosto de 1999 y con motivo de la tramitación en la Dirección General de Comercio de dos expedientes administrativos de solicitud de licencia comercial específica para la implantación de grandes establecimientos comerciales en la zona del Parque Marítimo de Jinámar se solicita por aquel centro directivo a la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente informe sobre la situación urbanística de dicha zona, delimitación territorial por municipios, posibilidades de actuación al respecto y usos previstos en la misma. En contestación a aquella petición, se remite por la Consejería de PT y MA informe jurídico del entonces Jefe del Servicio Jurídico de Ordenación del Territorio (ya citado en este proyecto de informe,) informe en el que se indica la aprobación de la revisión del Plan Especial del Parque Marítimo de Jinámar mediante Orden de 5 de julio de 1999, y se señala por aquel funcionario la unión al informe del convenio Urbanístico de fecha 8 de octubre de 1998, así como el Plano de Ordenación correspondiente a aquella Orden de 5 de julio de 1999 con las determinaciones urbanísticas más relevantes, (sin embargo no consta



aquel plano en la documentación remitida a esta institución y procedente de la Dirección General de Comercio).

A su vez se señala en dicha acta que en fecha 20 de septiembre de 2000 (es decir el día anterior a la reunión de la Comisión Insular de Comercio), el promotor presenta escrito en el que de forma expresa señala: “*Que en relación al expediente de Licencia Comercial que se tramita en su consejería bajo el nº 18/99 LP, una vez aprobado el planeamiento urbanístico general del municipio de Las Palmas de Gran Canaria se adjunta la ficha correspondiente a la ubicación del centro del Plan Especial Parque Marítimo de Jinámar*”, se adjunta al escrito (según consta en el expediente remitido por el fiscalizado) una fotocopia del plano correspondiente al ámbito de ordenación diferenciada OAS 20 señalándose de forma manuscrita como “emplazamiento del establecimiento comercial” unas parcelas, que se corresponderían con las parcelas 800 y 991, según la información urbanística de que dispone esta Audiencia.

En el mismo sentido, en el examen comparativo realizado por el órgano de control entre el plano adjuntado con el escrito del promotor de fecha 20 de septiembre de 2000 y el plano vigente de especificación del ámbito de ordenación diferenciada OAS 20 después de la aprobación definitiva y debidamente publicado en el BOP, de fecha 4 de abril de 2001, se observa la siguiente diferencia: en el plano adjuntado con el escrito del promotor, que consta en el expediente remitido a la Audiencia, se especifican, como integradas en el Plan Especial “Parque Marítimo de Jinámar” y en calidad de área destinada a usos dotacionales y terciaria complementarias del área marítima y del núcleo urbano de Jinámar, unas parcelas que se corresponderían con las parcelas 800 y 991, asimismo la superficie del ámbito en el municipio es de 49,70 Ha (sin incluir la vía GC-1); sin embargo en el plano publicado tras la aprobación definitiva del PGOU, aquellas parcelas no se integran en el Plan Especial y la superficie del ámbito en el municipio es de 25,20 Ha, (sin incluir la vía GC-1).

Para entender tales diferencias conviene recordar el comentario señalado en la página 9 del proyecto de informe, en el que se indicaba que la Orden de la CPT y MA determinaba la suspensión de algunos sectores uno de los cuales era el correspondiente al OAS 20, señalando la Orden la necesidad de incluir la ficha del PEPMJ 99 y la ordenación de la parcela comercial y de la ampliación del Plan Especial Parque Marítimo de Jinámar, en el artículo 7.14.17 (ordenanza para la parcela de uso comercial en el área de ampliación del Plan Especial) que aprobó definitivamente el PGOU. Sin embargo según señala la Dirección General del Servicio Jurídico en informe de fecha 3 de octubre de 2001, no consta que en la ficha OAS 20 se haya ordenado la ampliación del Plan Especial, por el contrario, lo que consta en la normativa publicada en el BOP, de fecha 4 de abril de 2001, es la inexistencia de ampliación del Plan Especial, por lo que se entiende que dicha ampliación del Plan Especial nunca llegó a entrar en vigor.

En el Acta de la Comisión Insular se indica textualmente que aquel cambio “*no supone un cambio sustancial en el procedimiento ya que nos encontramos en la misma zona de atracción comercial, sobre todo, teniendo en cuenta que toda la tramitación del procedimiento se ha hecho*

*contemplando la circunstancia de que el Parque Marítimo de Jinámar pertenece a los dos municipios de Telde y Las Palmas de Gran Canaria, habiéndose recabado informe de los dos.*”

La comisión no tomó en consideración (y así se recoge en el acta) la petición de un representante de la FECAM de la necesidad de estudiar a fondo el cambio de ubicación por el que se modifica inclusive el término municipal donde se prevé desarrollar el mismo, al expresarse por aquél, (citando textualmente el acta): “*... que habrían que estudiar los posibles daños ocasionados a los propietarios del suelo donde inicialmente estaba prevista su implantación...*”. De igual forma se recoge expresamente en el Acta como justificación de aquella actuación: “*... A estos argumentos, el Jefe de Servicio de la Dirección General de Comercio ... señala que si bien es cierto, y que conllevará otros procedimientos jurídicos, éstos no son competencia de esta mesa; por lo que el lucro cesante o el daño emergente se depurarán en otros procedimientos distintos de la concesión de la licencia comercial específica. Hace hincapié en que la licencia comercial específica tiene un plazo para que ese promotor materialice las obras, debiendo obtener lo antes posible las preceptivas licencias municipales, que de no obtenerse en los plazos establecidos caduca la licencia comercial específica otorgada.*”

**5.6. Consideraciones respecto a la tramitación del expediente de concesión de licencia comercial a la entidad mercantil Promociones Horneras SL para la implantación de un gran establecimiento comercial-hipermercado en la zona del parque marítimo de Jinámar – en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria– que será explotado por la firma EROSKI.**

Tras la solicitud inicial del promotor de concesión de la licencia comercial, en fecha 11 de octubre de 1999, se solicita informe por la Dirección General de Comercio a la Consejería de Política Territorial, sobre la situación urbanística del “Parque Marítimo de Jinámar”, con la delimitación territorial por municipios, posibilidades de actuación al respecto y usos previstos en la misma. Mediante informe jurídico suscrito por el Jefe de Servicio Jurídico de Ordenación del Territorio de la CPT y MA, remitido en fecha 4 de noviembre de 1999 a la Dirección General de Comercio, se comunica que la revisión del Plan Especial del Parque Marítimo de Jinámar fue aprobada definitivamente por Orden del Departamento de 5 de julio de 1999, adjuntándose un Plano de Ordenación (que no consta en el expediente remitido a la Audiencia de Cuentas) con las determinaciones urbanísticas más relevantes, entre las que figura, una zona destinada a parque de ocio y recreo comercial con 110.255 metros cuadrados (usos: comercial-ocio-espectáculos), así como el convenio urbanístico habilitante.

Con posterioridad, tras la presentación del escrito del promotor de fecha 20 de septiembre de 2000, en el que se señala de forma manuscrita como “emplazamiento del establecimiento comercial” unas parcelas que parecen corresponderse con las 881 y 900, (y el día siguiente a la emisión de informe favorable a la concesión de de la licencia comercial específica por la Comisión Insular de Comercio de la isla de Gran Canaria) se solicita por la Dirección General de Comercio informe complementario a la CPT y MA, constandingo en el expediente informe de la

Dirección General de Ordenación del Territorio en el que textualmente se expresaba: “1ª Que reiteramos el informe emitido con fecha 4 de noviembre de 1999. 2ª Que las previsiones de planeamiento han cambiado en el sentido de reducir en aproximadamente 35.000 m<sup>2</sup> el aprovechamiento destinado a este uso en el Municipio de Telde, localizándose en el Plan General de Ordenación Urbana de Las Palmas 70.000 m<sup>2</sup> construidos, aprobado provisionalmente por el ayuntamiento y en fase de aprobación definitiva por este departamento, produciéndose la correspondiente ampliación en 50 Ha aproximadamente del Parque Marítimo. 3ª Suponemos que dada la configuración geográfica o ámbitos establecidos en la legislación comercial para las licencias comerciales la ubicación del hipermercado en Jinámar pero en uno u otro municipio no tiene relevancia y que la ampliación anteriormente no tiene trascendencia relevante en la toma de decisión de su departamento. No obstante, si necesitase más ampliación de algunos extremos sobre la ordenación de la zona, no dude en indicárnoslo, y le suministraremos la información que nos sea requerida”.

En fecha 22 de septiembre de 2000, se concede trámite de audiencia a los interesados, comunicándose al promotor la circunstancia de que del estudio económico realizado por el departamento competente en materia de comercio se desprende que la superficie de venta disponible es de 7.436 m<sup>2</sup> a los efectos de que manifestara su interés o no en adecuar su solicitud a aquellas posibilidades reales de implantación. Mediante escrito de fecha 3 de octubre de 2000, se solicita la continuación del procedimiento adaptándose a la superficie disponible; tras la formalización del informe-propuesta de la Dirección General de Comercio, y mediante Orden del Consejero de Industria y Comercio, de fecha 9 de octubre de 2000, se concede licencia comercial a la entidad mercantil Promociones Horneras SL para la implantación de un gran establecimiento comercial-hipermercado en la zona del parque marítimo de Jinámar –en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria– a explotar por la firma EROSKI.

Entre la documentación que obra en poder de esta Audiencia de Cuentas figura una nota de régimen interior del Servicio de Régimen Jurídico en la que se hace constar como comentario: “Elevada a la firma del titular de este departamento la orden por la que se concede licencia comercial específica a la entidad mercantil Promociones Horneras SL, para la implantación de de un gran establecimiento comercial hipermercado, en la zona del Parque Marítimo de Jinámar, en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, que será explotado por la firma EROSKI, se comprueba una variación entre la superficie inicial del hipermercado proyectado (10.000 m<sup>2</sup>) con la que resulta aprobada (7.436 m<sup>2</sup>). Dicha variación se ha producido a requerimiento de la Dirección General una vez culminado el procedimiento administrativo hasta la fase de elevación de la propuesta de resolución. Si bien dicho cambio parece obedecer a la limitación del espacio existente en la zona de influencia, la reducción en  $\pm$  2.500 m<sup>2</sup> de la superficie venta varía sustancialmente los parámetros del impacto social y económico tenidos en cuenta para la concesión de la licencia (la incidencia en la previsión del empleo es clara) al margen de no ser congruente con la

solicitud inicial formulada y variar los criterios seguidos en anteriores expedientes que concurriendo circunstancias equivalentes han determinado la denegación de la licencia solicitada” en manuscrito, a pie de página, se indica en la nota: “El reparo formulado ha quedado solventado mediante la modificación de la propuesta de resolución en la que se manifiesta la aprobación por parte de la Comisión Insular de Comercio de la nueva superficie de venta”. No consta a esta Audiencia la incorporación en el expediente de otro informe de impacto social y económico que el correspondiente a la solicitud inicial en el que la superficie del hipermercado proyectado era de 10.000 m<sup>2</sup>, un informe cuya existencia sólo consta a esta Audiencia de Cuentas por mención en el Acta de la Comisión Insular, propuesta de resolución y orden.

#### **6. ANÁLISIS DE LA VALORACIÓN PATRIMONIAL DERIVADA DEL CONVENIO DE 19 DE OCTUBRE DE 1998.**

Dicha variación patrimonial vendría determinada por la diferencia de valoración entre el patrimonio recibido, –que en este caso deriva del ahorro del pago del justiprecio de la expropiación y demás fines del convenio–, y los bienes que se han otorgado en virtud de la escritura de adjudicación realizada el 29 de enero de 2001, bienes cuya única carga es la inversión económica total de 18 millones de € (3.000 Mp), a realizar en la urbanización del PEPMJ, si bien dicha carga no puede representar un coste en el sentido de la valoración patrimonial pues es evidente que entre los deberes del propietario de dicha urbanización hay que incluir el coste de ejecutar la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones, deberes que se señalan en el artículo 18 de la Ley 6/1998, de 13 de abril sobre régimen del suelo y valoraciones, 71 de la Ley 9/1999, de 13 de mayo de ordenación del Territorio de Canarias y del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

##### **6.1. Valoración del patrimonio recibido.**

Como punto de partida hay que plantear la valoración de los bienes o derechos que la comunidad recibe, coste que en este caso viene determinado por el ahorro del justiprecio fijado. En este punto destacar que la Sala de la Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Las Palmas en su sentencia 470/01, de 17 de septiembre de 2001, acuerda rebajar el justiprecio fijado el 24 de julio de 1997 por el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de 3,2 millones de € (526,7 Mp) a 1,3 millones de € (218,6 Mp), al valorar todo el terreno como rústico. Este es el precio real de partida de los bienes que la Comunidad Autónoma ha dejado de abonar, lo que determina el coste del mismo.

La valoración finalmente estipulada por el Tribunal Superior de Justicia era previamente conocida por la Administración Autónoma dado que en el expediente consta informe de “Álvarez, Álvarez y Navarro, Arquitectos SL”, de fecha 25 de septiembre de 1997, en el que se valora los terrenos en 1,3 millones de € (217,8 Mp), cifra casi idéntica a la estipulada definitivamente por el citado Tribunal.

Dicho valor deberá ser aumentado por los intereses de demora entre el momento de la expropiación y la firma del convenio, intereses que no han sido valorados en el texto de la propia sentencia 470/01 del TSJC, si bien en todo caso representan lógicamente un mayor coste a los terrenos expropiados.

Dicha valoración debió en todo caso haberse realizado por los órganos intervinientes en el expediente con carácter previo al Acuerdo de Gobierno de fecha 8 de octubre de 1998 por la que se autorizaba el convenio, a efectos de determinar el equilibrio entre las contraprestaciones de las partes.

### 6.2. Valoración del patrimonio enajenado en el acta de protocolización de 29 de enero de 2001.

En el expediente remitido a esta institución constan estudios –realizados por técnicos de la propia Consejería

de Política Territorial–, del valor actual del suelo urbanizado adjudicado a Parque Marítimo de Jinámar SL en el acta de adjudicación de 29 de enero de 2001, de conformidad con el aprovechamiento urbanístico materializable en dicho suelo, basados en la ponencia de valores de los bienes de naturaleza urbana para el municipio de Telde, aprobada el 28 de junio de 2001, que no estarían vigentes hasta el 1 de enero de 2002; por lo tanto, esta Audiencia de Cuentas estima no aceptable esta valoración, entre otras razones, por la fecha en que se realizó, que no es la del primitivo negocio que quiso hacerse, lo cual acarrea que deba aquélla realizarse de nuevo, una vez perfeccionado el negocio jurídico base de este convenio.

Del mismo se obtiene el siguiente cuadro (\*):

PARCELA	DENOMINACIÓN	VALOR REPERCUSIÓN	EDIFICABILIDAD	VALOR (MPTAS)
A1	Parcela Nº 881 PPVJ90	140.616 ptas/m <sup>2</sup> c	6.290 m <sup>2</sup> c	884,47
A2	Parcela Nº 990 PPVJ90	140.616 ptas/m <sup>2</sup> c	55.790 m <sup>2</sup> c	7.844,97
B	Equipamiento de servicios	175.770 ptas/m <sup>2</sup> c	315 m <sup>2</sup> c	55,37
C1	Parque ocio y comercial	175.770 ptas/m <sup>2</sup> c	85.000 m <sup>2</sup> c	14.940,45
C2	Dotacional circulatorio	175.770 ptas/m <sup>2</sup> c 11.340 ptas/m <sup>2</sup> c	264 m <sup>2</sup> c 2.386 m <sup>2</sup> c	46,40 27,06
C3	Parque acuático	175.770 ptas/m <sup>2</sup> c	5.000 m <sup>2</sup> c	878,85
<b>TOTAL</b>			<b>152.659 m<sup>2</sup>c</b>	<b>24.677,57</b>

(\*) Destacar que la edificabilidad comercial que figura en este cuadro deriva de la modificación del ya citado convenio de 8 de octubre de 1998, realizado por la Orden de 20 de marzo de 2000, –por el que se reduce la edificabilidad comercial correspondiente al SG-5 de 120.000 m<sup>2</sup>c a 85.000 m<sup>2</sup>c, reducción que fue aceptada por la citada entidad–.

Así, según esta valoración, el valor de los bienes reflejados en el acta de protocolización de 29 de enero de 2001 es de 148,3 millones de €(24.677,6 Mp).

En definitiva, según lo anterior, el posible perjuicio patrimonial que se derivaría de este análisis pudiera ser notable, pues, en modo alguno el justiprecio fijado por el Jurado Provincial de Expropiación y modificado a raíz de la Sentencia dictada por el TSJC (hoy objeto de recurso de casación), podría compensarse con unos terrenos que a fecha de enero de 2001 se fijan por la CPTyMA en 24.677,57 Mp, si bien dicha cantidad se reduce a 15.948,13 Mp, si no se tienen en cuenta las parcelas A1 y A2 fuera del ámbito del PPVJ99, lo que evidenciaría por tanto la posible lesividad del convenio firmado el 19 de octubre de 1998.

Independientemente de la valoración aquí reflejada, y dado que los bienes incluidos en el acta de protocolización de 29 de enero de 2001 fueron valorados a efectos fiscales en 3,6 millones de €(600 Mp), –valor que es notoriamente inferior al real–, en base al informe analizado, deberá

realizarse por la Consejería de Economía, Hacienda y Comercio comprobación de valores de los mismos en función de las competencias que le son propias en cuanto al impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

A su vez, en el caso de que llegue a materializarse el convenio de colaboración entre la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente y las empresas mercantiles JINUR SA y Promociones Horneras SL, sobre el Parque Marítimo de Jinámar, de fecha 19 de octubre de 1998, por los mismos servicios debería realizarse la valoración de los bienes que pueden resultar afectados por dicho convenio, dado que los bienes comprendidos en el mismo –como ya se ha citado– superan los 1,3 millones de euros (218,6 Mp) del justiprecio fijado por el Tribunal Superior de Justicia de Canarias, a los efectos de determinar el origen del perjuicio patrimonial que pudiera existir.

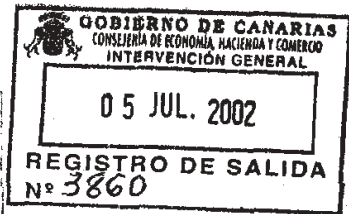
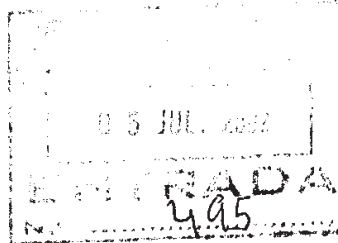
Santa Cruz de Tenerife, a 18 de noviembre de 2002.-  
EL PRESIDENTE, Marcelino Rodríguez Viera.

ANEXOS

I.- Alegaciones.



JLD/cpg  
21-02(5)



Recibidas las alegaciones de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente, de la Consejería de Economía, Hacienda y Comercio y formuladas las correspondientes a este Centro Directivo al *“Proyecto de Informe de Fiscalización del expediente relativo a la adjudicación de parcelas propiedad de la Comunidad Autónoma de Canarias, en cumplimiento del convenio urbanístico para la ejecución del Plan Especial Parque Marítimo de Jinámar”*, cúmpleme remitirlas a ese Alto Organismo de conformidad con lo previsto en el artículo 42 de la Ley 4/1989, de 2 de mayo, de la Audiencia de Cuentas de Canarias.

20  
Canarias

Las Palmas de Gran Canaria, a 5 de julio de 2002.



CA INTERVENTORA GENERAL

María del Carmen Alonso Díaz





**GOBIERNO DE CANARIAS**  
**CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA Y COMERCIO**  
**INTERVENCIÓN GENERAL**

Remitido el *proyecto de informe de fiscalización del expediente relativo a la adjudicación de parcelas propiedad de la Comunidad Autónoma de Canarias, en cumplimiento del convenio urbanístico para la ejecución del Plan Especial Parque Marítimo de Jinámar*, a efectos de que se realicen las alegaciones, esta Intervención General considera necesario hacer distintas precisiones y observaciones acerca de las conclusiones y recomendaciones que se contienen en el mismo.

En primer término, debemos referirnos a las conclusiones números 3 y 9 del mencionado proyecto de informe, por considerar que, en la forma en que aparecen redactadas, imputan una actuación negligente de este órgano de control interno de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, puesto que:

1). La conclusión 3 del Proyecto de Informe expresa literalmente:

"3. Se aprecia a lo largo del expediente un deficiente control por parte de la Intervención General de la CAC, lo que supone un incumplimiento de las funciones que le encomienda la Ley de Hacienda Pública Canaria a la Intervención General y el Decreto 28/1997, de 6 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Intervención General.

3.1. Sólo consta la fiscalización previa del Convenio de 26 de abril de 1996 y el informe previo a la emisión del preceptivo del Consejo Consultivo (capítulo IV, apartado 1º).

3.2 El informe que emite la Intervención General el 8 de octubre de 2001, previo a la emisión del Consejo Consultivo, no cumple con lo establecido en el art. 6.2 en relación con el art. 17 del Reglamento de la Función Interventora, puesto que se limita a realizar una serie de precisiones meramente formales-procedimentales, carentes de todo contenido fiscalizador, respecto al documento-propuesta de revisión de oficio, que no implica en sí el preceptivo examen sustantivo del expediente sometido a revisión (capítulo IV, apartado 1º).

3.3. "La intervención General no ha fiscalizado el Convenio autorizado el 8 de octubre de 1998, ni la protocolización por la que se formalizaría la adjudicación de parcelas realizada el 29 de enero de 2001, a pesar de que la Comisión de Secretarios Generales Técnicos (en la que se encuentra representada la Intervención General y los Servicios Jurídicos) con fecha 8 de junio de 1998, se informó que el borrador del Convenio podía transgredir la Ley General Presupuestaria (capítulo IV, apartado 1º).



**GOBIERNO DE CANARIAS**  
**CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA Y COMERCIO**  
**INTERVENCIÓN GENERAL**

Sin embargo, es importante destacar que, en ningún momento, por parte de la CPTyMA se remitió el citado Convenio al objeto de que fuera fiscalizado por la propia Intervención General."

2). Por su parte, en la conclusión señalada con el número 9 se expresa literalmente:

"9. No consta en la documentación remitida la intervención preceptiva que en los actos de enajenación y disposición referentes a los bienes que integran el Patrimonio de la Comunidad Autónoma establecen de forma inexcusable la Ley y el Reglamento reguladores del Patrimonio de aquella (capítulo IV, apartado 2º."

En segundo lugar, en cuanto a las recomendaciones, resulta preciso realizar observaciones respecto de las contenidas en los apartados b) y c) de la recomendación señalada con el número 2, en los que se recoge que deberá establecerse por parte de la Consejería de Economía, Hacienda y Comercio un marco procedimental genérico respecto a los siguientes extremos:

"b) Para la realización del control interno por parte de la Intervención General de todos aquellos actos (convenios, órdenes y resoluciones) que, aún no representando un movimiento de tesorería cierto por parte de la Administración, conlleven o sean susceptibles de generar derechos u obligaciones de contenido económico.

c) Para el establecimiento de un sistema de fiscalización previa en materia de expropiación forzosa, en virtud de Acuerdo del Consejo de Gobierno de Canarias en aplicación del artículo 28.1.c) del Reglamento de la Función Interventora, de forma análoga a la que se prevé en el Administración del Estado, (Resolución de fecha 3 de diciembre de 2001 de la Intervención General de la Administración General del Estado, BOE nº 292, de 6 de diciembre de 2001, por la que se hace público el Acuerdo del Consejo de Ministros en aplicación de la previsión contenida en el art. 95.3 LGP)."

Siendo las transcritas las conclusiones y recomendaciones en las que se alude directa o indirectamente a esta Intervención General, las conclusiones carecen de soporte fáctico y de fundamento jurídico para imputar la actuación negligente y omisiva de este órgano de control interno de la actividad económico-financiera de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, y las recomendaciones carecen de virtualidad al estar contempladas en la normativa vigente, lo que se fundamenta con base en las siguientes



GOBIERNO DE CANARIAS  
CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA Y COMERCIO  
INTERVENCIÓN GENERAL

## ALEGACIONES

**Primera.** A diferencia de lo que sucede con la Audiencia de Cuentas de Canarias, a la que corresponde también la iniciativa fiscalizadora (artículo 8 de la Ley 4/1989, de 2 de mayo), como claramente se refleja en el Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Intervención General, la función de fiscalización previa no se realiza por propia iniciativa de este órgano de control interno, sino a solicitud del órgano administrativo que instruya el expediente (artículo 21 del Reglamento), a partir de la cual dicho órgano tiene un plazo máximo de 15 días para llevar a cabo la fiscalización (artículo 16).

Por ello, no se ajusta a la realidad ni al ordenamiento jurídico la conclusión 3 del Proyecto de Informe de referencia, debiendo rechazarse rotundamente que se hayan incumplido por la Intervención General las funciones que le atribuye la Ley 7/1984, de 11 de diciembre, de la Hacienda Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, y el mencionado Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Intervención General, aprobado por Decreto 28/1997, de 6 de marzo.

El incumplimiento supuesto y manifestado por la Audiencia de Cuentas de Canarias es, en todo caso, imputable a los órganos competentes para la instrucción y resolución de los diversos expedientes a los que la Audiencia de Cuentas de Canarias se refiere en el Proyecto de Informe, como expresamente se recoge en el último inciso de la propia conclusión 3 del proyecto de informe, aunque referido exclusivamente al convenio autorizado el 8 de octubre de 1998.

En el caso del expediente del convenio autorizado el 8 de octubre de 1998, la aseveración antedicha no se ve alterada por el hecho de que se pusiese de manifiesto la posible transgresión de la Ley General Presupuestaria por la Comisión de Secretarios Generales Técnicos (a la que asiste con voz y sin voto el Interventor General), en la medida en que, en ningún caso, la Intervención puede fiscalizar por propia iniciativa los expedientes.

Y, si no fue objeto de fiscalización el convenio de referencia resulta obvio que no lo fue porque en ningún momento fue solicitada la misma, de



**GOBIERNO DE CANARIAS**  
**CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA Y COMERCIO**  
**INTERVENCIÓN GENERAL**

acuerdo con lo establecido en el artículo 15 del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Intervención General. Y ello a pesar de que, según consta en el Acta de la Comisión de Secretarios Generales Técnicos celebrada el día 21 de septiembre de 1998 (punto 9 del orden del día), la misma propuso literalmente: "Que se aporte informe de la Intervención General ..."

Siendo así que el incumplimiento de las normas que regulan la función interventora sólo es achacable exclusivamente a los órganos gestores de los distintos expedientes susceptibles de generar derechos u obligaciones de contenido económico, como propiamente viene a reconocerse en el Proyecto de Informe, resulta contradictorio y niega la propia conclusión del mismo Proyecto de Informe el imputar a la Intervención General el incumplimiento de las funciones que le encomienda a ésta la Ley de la Hacienda Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias y el Decreto 28/1997, de 6 de marzo.

**Segunda.** En cuanto a que el informe emitido por la Intervención General el 8 de octubre de 2001, previo a la emisión del Dictamen del Consejo Consultivo, no cumple con lo establecido en el artículo 6.2 en relación con el artículo 17 del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Intervención General, deben hacerse las siguientes consideraciones:

a) Careciendo la Intervención General de iniciativa para la fiscalización previa de los actos, documentos y expedientes sujetos a la misma, la fiscalización debe limitarse al acto que pretende dictarse por el órgano instructor del expediente, que en el supuesto fue el informe-propuesta de revisión de oficio de la Orden de 20 de marzo de 2000, del Anexo de adjudicaciones del Plan Especial del Parque Marítimo de Jinámar que esa Orden modifica, su posterior protocolización y la Orden núm. 30, de 24 de enero de 2000, y no lo son, como parece suponer la Audiencia de Cuentas los actos que trataban de revisarse ni los expedientes respectivos en los que se dictaron.

b) En la medida en que lo que se somete a fiscalización es la propuesta de declaración de nulidad de pleno derecho, no puede ser objeto de fiscalización la tramitación previa de los procedimientos ya concluidos ni los actos ya dictados, aun cuando se considere que los mismos han sido dictados con infracciones del ordenamiento jurídico que den lugar a su nulidad de pleno





**GOBIERNO DE CANARIAS**  
**CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA Y COMERCIO**  
**INTERVENCIÓN GENERAL**

derecho, puesto que la fiscalización previa por su naturaleza, esencia y finalidad es "previa" y no posterior, y, en cualquier caso, se excedería de la propuesta de acto sometida a fiscalización.

c) En estricto cumplimiento de las funciones que tiene atribuida este órgano de control interno, que son de estricto control económico-financiero, poco o nada tiene que expresar esta Intervención respecto de los actos en los que las cuestiones que se suscitan son de naturaleza estrictamente jurídica, como es la de si concurre o no un motivo de nulidad de pleno derecho de los establecidos en el artículo 62 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Entender lo contrario supone invadir el ámbito de competencias de la Dirección General del Servicio Jurídico, y, en el acto concreto al que nos estamos refiriendo, el ámbito funcional del Consejo Consultivo de Canarias.

De ahí que carezca de fundamento la conclusión que se plasma en el Proyecto de Informe de la Audiencia de Cuentas sobre el deficiente control por parte de la Intervención General y correlativo incumplimiento de las funciones que tiene atribuidas por la normativa vigente.

**Tercera.** En cuanto a la conclusión 9, sobre la falta de constancia en la documentación remitida de la preceptiva intervención de los actos de enajenación o disposición referente a los bienes que integran el Patrimonio de la Comunidad Autónoma, debe insistirse en que la actuación de la Intervención General precisa de la previa solicitud de los órganos gestores de los expedientes administrativos, de acuerdo con lo establecido en el citado artículo 15 del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Intervención General, aprobado por Decreto 28/1997, de 6 de marzo.

**Cuarta.** En lo que se refiere a las recomendaciones contenidas en los apartados b) y c) de la recomendación señalada con el número 2, esta Intervención General debe manifestar lo siguiente:

1º. La necesidad de que todos los actos y documentos susceptibles de producir derechos y obligaciones se sometan a fiscalización previa está recogida en la normativa vigente, tanto en la Ley de la Hacienda Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, por remisión a la Ley General Presupuestaria (artículo



**GOBIERNO DE CANARIAS**  
**CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA Y COMERCIO**  
**INTERVENCIÓN GENERAL**

81 de la Ley 7/1984, de 11 de diciembre), como en el Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Intervención General, aprobado por Decreto 28/1997, de 6 de marzo, en sus artículos 14 y 17. Concretamente, el apartado 2 de este último artículo prevé taxativamente que la fiscalización previa consiste en el examen, antes de que se dicte la correspondiente resolución, de todo acto, documento o expediente susceptible de producir derechos u obligaciones de contenido económico o movimiento de fondos y valores, con el fin de asegurar su conformidad con las disposiciones aplicables en cada caso.

2º. Estando sometidos a fiscalización previa todos los actos, documentos y expedientes susceptibles de generar derechos u obligaciones de contenido económico, como acaba de señalarse, tal fiscalización debe hacerse con el carácter de fiscalización previa plena.

A dicha fiscalización, obviamente, también están sujetos los expedientes de expropiación forzosa, en la medida en que toda expropiación conlleva la necesidad de abonar el correspondiente justiprecio, garantizado constitucionalmente.

Siendo esta la situación a la luz de la normativa vigente, resulta paradójico que la Audiencia de Cuentas de Canarias proponga que dicha fiscalización plena se lleve a efecto por el procedimiento de fiscalización previa limitada, suponiendo que dichos expedientes carecen de fiscalización, lo que obviamente es incierto, como ha quedado demostrado.

Pero, en el caso de que no se parta de la aludida suposición de ausencia de fiscalización, se pone de manifiesto la contradicción que la propuesta contenida en el apartado b) de la recomendación 2 representa respecto de las recomendaciones que esa Audiencia de Cuentas anualmente viene haciendo en los Informes de la Cuenta General de la Comunidad Autónoma de Canarias de los últimos ejercicios, en las que se propone insistentemente la sustitución del sistema de fiscalización previa limitada por el de fiscalización previa plena.

**Quinta.** Como **CONCLUSIÓN** de todo lo expuesto, queda demostrado que las consideraciones, afirmaciones y conclusiones de la Audiencia de Cuentas de Canarias contenidas en el proyecto de informe de fiscalización del expediente relativo a la adjudicación de parcelas propiedad de la Comunidad Autónoma de Canarias, en cumplimiento del convenio urbanístico para la



**GOBIERNO DE CANARIAS**  
**CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA Y COMERCIO**  
**INTERVENCIÓN GENERAL**

ejecución del Plan Especial Parque Marítimo de Jinámar, que imputan una actuación negligente a esta Intervención General, no sólo no se ajustan a la realidad, sino que, incluso, son contrarias a lo establecido en las normas vigentes en las que se sustentan.

Por ello, deben modificarse las mencionadas consideraciones y conclusiones, de forma que no se imputen a la Intervención General las supuestas deficiencias e incumplimientos, al haber actuado, en todo momento, de acuerdo con lo establecido en la Ley de la Hacienda Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias y en el Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Intervención General.

Por último, sólo resta a esta Intervención General manifestar que, pese a las afirmaciones infundadas de contrario que se contienen en el Proyecto de Informe de la Audiencia de Cuentas, entiende que ha cumplido con las funciones encomendadas por la normativa vigente, siempre dentro del marco y con sujeción a las facultades que le confiere la misma, como no puede ser de otra forma.

Las Palmas de Gran Canaria, a 28 de junio de 2002



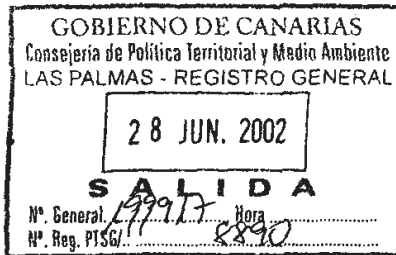
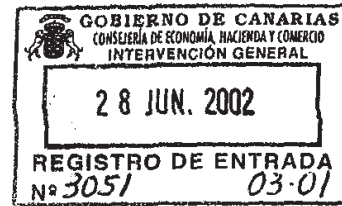
LA INTERVENTORA GENERAL,

  
María del Carmen Alonso Díaz

EXCMO. SR. PRESIDENTE DE LA AUDIENCIA DE CUENTAS DE  
CANARIAS.



**GOBIERNO DE CANARIAS**  
 CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL  
 Y MEDIO AMBIENTE



**CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA Y COMERCIO**  
**ILMA. SRA. INTERVENTORA GENERAL**

Por medio del presente, le remito las alegaciones formuladas en el plazo previsto en el art. 44 de Ley 7/1988, de 5 de abril, de Funcionamiento del Tribunal de Cuentas, al Proyecto de Informe de Fiscalización del expediente relativo a la adjudicación de parcelas propiedad de la Comunidad Autónoma de Canarias, en cumplimiento del Convenio Urbanístico para la ejecución del Plan Especial del Parque Marítimo de Jinámar.

**ALEGACIONES:**

**I. y II.** El dictamen de la Audiencia de Cuentas, en sus dos primeras conclusiones, cuestiona la eficacia del Convenio urbanístico, firmado el 19 de octubre de 1998, desde una doble perspectiva. De un lado, pone en duda la existencia del derecho de reversión del expropiado, pues considera que, aunque se fueran a modificar los usos, se había rebasado ya el plazo de ocho años del artículo 40.2 de la Ley 6/1998, del Suelo y Valoraciones y, por tanto, el derecho de reversión no podía ser ejercitado.

De otro, advierte de la posible lesividad del Convenio, en la medida en que no se efectuaron las pertinentes valoraciones y, aunque no necesariamente han de ser apropiadas las que se realizaron con posterioridad, de alguna manera dejan ya entrever una falta de correspondencia entre los 125.000 metros cuadrados construidos de aprovechamiento que el particular obtiene y los 2.400 millones de pesetas que entrega para acometer la urbanización, porque al margen de ser insuficientes en sí mismos como precio, no ha de olvidarse que el adjudicatario de parcelas dotadas de aprovechamientos lucrativos cuenta entre sus obligaciones precisamente la de contribuir en la cuota que le corresponda a la urbanización, según disponen los arts. 18 L.S. y 71 TRLOTENC, por lo que el precio realmente satisfecho aún sería muy inferior al nominal. (Quedaría, en realidad, reducido a los 870 millones, que dentro de esos 2.400, serían los destinados a dotaciones públicas en lugar de a urbanizar).

Ambas apreciaciones u objeciones, que se analizarán conjuntamente, están ligadas entre sí porque derivan de un examen del convenio urbanístico desligado de su contexto normativo, lo que ha podido conducir a una interpretación equivocada del origen y alcance de las recíprocas contraprestaciones; interpretación con toda probabilidad propiciada por una redacción poco afortunada o insuficiente del Convenio. Sin embargo,







GOBIERNO DE CANARIAS  
CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL  
Y MEDIO AMBIENTE

como se expondrá a continuación, las cosas son lo que son con arreglo a la realidad de su contenido objetivo, al margen del mayor acierto o desacierto en su expresión escrita.

Los convenios urbanísticos constituyen una actuación convencional frecuente en la práctica de las Administraciones Públicas. Es indudable que el urbanismo es una competencia jurídico-pública y, aunque esta naturaleza reduce y condiciona necesariamente la intervención de los administrados, ello no excluye su participación y colaboración, pues existen aspectos concretos susceptibles de compromiso o acuerdo entre la Administración y los particulares que dan lugar a la figura de los convenios urbanísticos, como instrumentos de acción concertada que en la práctica pueden asegurar una actuación urbanística eficaz, la consecución de objetivos concretos y la ejecución efectiva de actuaciones beneficiosas para el interés general.

Los convenios urbanísticos sólo son admisibles en la medida en que no inciden en competencias sobre las que la Administración no puede disponer por vía contractual o de pacto. Se ha venido así precisando, en forma reiterada, que las exigencias del interés público que justifican la potestad del planeamiento urbanístico implican que su ejercicio no puede encontrar límite en estos convenios que la Administración haya podido concertar con los administrados. Las competencias jurídico-públicas son irrenunciables y se ejercen por los órganos que las tienen atribuidas como propias, por lo que no resulta admisible una "disposición" de la potestad de planeamiento por vía contractual. Cualquiera que sea el contenido de los acuerdos a que la Administración llegue con los administrados la potestad de planeamiento ha de actuarse siempre en aras del interés general y según principios de buena administración para lograr la mejor ordenación urbanística posible.

Ha de distinguirse entre los denominados convenios **de gestión** urbanística y los convenios urbanísticos **de planeamiento**. Mientras que los primeros se dirigen a la gestión o ejecución de un planeamiento ya aprobado y contienen, por ello, estipulaciones conformes al mismo, los convenios de planeamiento tienen por objeto la preparación de una modificación o revisión del planeamiento en vigor. La finalidad de un convenio de planeamiento es pues, precisamente, la de lograr una modificación futura de la ordenación urbanística existente. El resultado final que contemplan suele mostrar, por ello, una contradicción material con las normas de planeamiento vigentes en el momento en que se suscriben, ya que se fundamentan en la indudable "potestas variandi" que ostenta la Administración para iniciar discrecionalmente la modificación o, en su caso, revisión del planeamiento, con vistas a adaptarlo a las exigencias cambiantes del interés público. Es claro, no obstante, que la modificación debe ir encaminada a la satisfacción de dicho interés y debe respetar, además, el procedimiento establecido en cada caso para la modificación de la normativa de planeamiento de que se trate.

Estos convenios urbanísticos gozan de la naturaleza de una convención y no de un contrato, en cuanto no contienen sólo un juego de obligaciones recíprocas o entrecruzadas – contraprestaciones – sino también compromisos paralelos de la





**GOBIERNO DE CANARIAS**  
CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL  
Y MEDIO AMBIENTE

Administración y de la entidad mercantil que lo concierta, dirigidos a un fin coincidente y común, que tiende al aseguramiento futuro de la ejecución de la modificación del Plan cuando, en su caso, se llegue a aprobar.

Véanse a título puramente ilustrativo las SSTs, 3ª, de 15 de marzo de 1997, 28 de septiembre de 1998, 23 de julio de 1999, 29 de febrero de 2000, 24 de junio de 2000 y 9 de marzo de 2001, que han sentado lo fundamental de la doctrina sobre el concepto, clases y alcance de los convenios urbanísticos que, sintetizada, se ha dejado expuesta.

En este marco conceptual, no cabe duda de que el convenio que nos ocupa, de 19 de octubre de 1998, fue un convenio urbanístico de los denominados de planeamiento, puesto que se concertó como precedente o preparación de la Revisión del Plan que tendría lugar en 1999 y, en este sentido, el convenio "queda supeditado a su concordancia con el Plan y ha de ser interpretado en función del Plan y no este último en función del aquél". (STS de 15 de diciembre de 1.998, Recurso 9264/1992).

Por tanto, el Convenio debería ser analizado teniendo en cuenta como premisas las que se exponen a continuación.

La administración actuante se proponía revisar el modelo de ordenación del Plan Especial del Parque Marítimo de Jinámar, dotándolo de aprovechamientos lucrativos privados, (Consideraciones primera, segunda, tercera y cuarta), con el fin de promover el desarrollo socioeconómico del Valle de Jinámar, regenerando así una zona especialmente azotada por el desempleo, la inseguridad y el desarraigo, para lo cual resultaba idóneo la implantación en una parte del suelo de una actividad privada que posibilitara, de un lado, el empleo y desarrollo de la población colindante y, de otro, la financiación de las obras de urbanización regeneradoras de un área sumida en el abandono y la desertización, así como, y no menos importante, la financiación también de las dotaciones públicas proyectadas por el Plan.

Esta previsión hubiera supuesto, de realizarse sin contar con el expropiado, la posibilidad cierta de reversión de los bienes, porque el plazo de ocho años del artículo 40.2.b) de la Ley 6/1988 aún no había transcurrido, puesto que el uso público dotacional no sólo no había sido "efectivamente implantado y mantenido", como exige el precepto, sino que el Plan originario no se había ejecutado ni siquiera parcialmente. (C. Quinta)

En razón de lo anterior, el titular expropiado renunció al derecho de reversión para permitir así que la Administración pusiera en marcha la Revisión del Plan; revisión en la que los expropiados estaban también directamente interesados, en la medida en que las nuevas determinaciones proyectadas les iban a resultar mucho más beneficiosas que la situación urbanística entonces vigente, dada la necesidad, por lo que después se dirá, de modificar, en paralelo con las modificaciones urbanísticas, también el importe del justiprecio. (Consideración sexta)





GOBIERNO DE CANARIAS  
CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL  
Y MEDIO AMBIENTE

La Administración se proponía autorizar en el área de actuación 125.000 metros cuadrados construidos con destino a uso comercial, descartando el industrial por no ser conciliable con el resto de los usos públicos proyectados. También quedó descartado el uso residencial, en la medida en que no cumpliría con el propósito generador de actividad productiva estable y continuada en la zona.

La fijación del aprovechamiento en la cantidad de 125.000 metros obedeció a la necesidad de permitir que la actividad privada comercial pudiera rebasar el umbral que separa los proyectos comerciales al uso, de aquellos otros de mayor fuste o categoría, únicos que serían capaces de favorecer el desarrollo socioeconómico de la zona que se pretendía revitalizar, además de soportar, asumir y financiar tanto una cuidada y extensa urbanización, como, sobre todo, las dotaciones públicas que se iban a realizar sin cargo para los recursos de la Comunidad Autónoma.

Como convención añadida (consideración sexta), al amparo del artículo 37 de la Ley del Suelo de 1988 – y, cabe añadir, 24 LEF y 88.2 LRJPAC – se concertó, en sintonía con lo anterior, la reevaluación del justiprecio, que ya no podía ser el fijado por el Jurado de Expropiación, sino que, lógicamente, en justa correspondencia con la renuncia simultánea al derecho de reversión y guardando una completa simetría con la regla establecida en el artículo 55.2 LEF, tenía que ser retasado, haciéndolo equivaler al nuevo aprovechamiento neto que se iba a implantar, por prescripción expresa de los artículos 27 y siguientes L.S.

La retasación ha de efectuarse respecto de las “cosas y derechos objeto de expropiación”, en la dicción del artículo 58 LEF. Ahora bien, la nueva valoración de la finca expropiada ha de referirse a las condiciones urbanísticas vigentes al tiempo de la solicitud de retasación o, en nuestro caso, al tiempo de implantarse los nuevos usos y aprovechamientos que la han justificado. Para justificar el anterior aserto, nada mejor que una pequeña reseña de la jurisprudencia más reciente:

*“La retasación supone una nueva valoración de los bienes expropiados, que ha de realizarse en función de las circunstancias concretas concurrentes en el momento de referencia de tal valoración”.*

*“El principio según el cual la retasación debe hacerse con arreglo a las nuevas circunstancias de los bienes en el momento de la nueva valoración se aplica al aprovechamiento urbanístico que les reconozca el planeamiento”.*

T.S. (Sala 3ª, Sección 6ª) 18/04/2000, Recurso 29/1996. Véanse también SSTs 19/05/2001, y 3/07/2001, Recurso 2.236/1997.

Por eso, el justiprecio quedó fijado, pues, en los 125.000 metros cuadrados de aprovechamiento que el futuro Plan permitiría, porque a esto y no a otra cosa obligaba la Ley del Suelo y Valoraciones, en cuya Exposición de Motivos se hace explícita la intención del legislador de pagar por las expropiaciones el valor real que las cosas tengan





**GOBIERNO DE CANARIAS**  
 CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL  
 Y MEDIO AMBIENTE

en el mercado y en el mercado una finca vale tanto como aquello que se pueda hacer con ella, es decir, vale tanto como su aprovechamiento : *“En lo que concierne a los criterios de valoración del suelo, -dice la EM- la Ley ha optado por establecer un sistema que trata de reflejar con la mayor exactitud posible el valor real que el mercado asigna a cada tipo de suelo, renunciando así formalmente a toda clase de fórmulas artificiosas que, con mayor o menor fundamento aparente, contradicen esa realidad (...) de forma que, a partir de ahora, no habrá ya sino un solo valor, el valor que el bien tenga realmente en el mercado del suelo, único valor que puede reclamar para sí el calificativo de justo que exige inexcusablemente toda operación expropiatoria”*.

Es cierto que el Convenio se suscribió sin que se efectuaran valoraciones previas de los bienes y cosas que se intercambiaban y que habrá que corregir esta circunstancia en su renegociación, ahora en curso. Pero será forzoso admitir también que la valoración del justiprecio a entregar, aunque formalmente necesaria, resultaba un tanto superflua, puesto que se entregaba como precio de la expropiación, a modo de permuta, el valor en especie que la propia finca tenía. No más, pero tampoco menos, con lo que el equilibrio estaba realmente garantizado.

El Convenio, sin embargo, no transforma el aprovechamiento bruto en neto apropiadamente, porque omite cualquier mención a la participación del 10% del Ayuntamiento y, aunque señala que los costes de urbanización, naturalmente, por mor del artículo 18 L.S., serán de cuenta del adjudicatario, fija una cifra de coste máximo en este apartado, lo cual es manifiestamente inadecuado.

Del otro lado, sin embargo, hay que señalar que estos defectos e imprecisiones fueron en parte salvados por la concreción posterior que efectuó la Revisión del Plan en 1999, que los fijó en 2.470 millones de pesetas, a asumir íntegramente por los adjudicatarios del aprovechamiento, cantidad que correspondía no sólo a los costes de la completa urbanización de área de actuación (1.600 millones), sino también a la construcción y puesta en servicio de las dotaciones públicas, que importaban 870 millones adicionales.

No obstante lo anterior, la Administración actuante, para corregir las deficiencias apuntadas por la Audiencia de Cuentas y para seguir sus recomendaciones, ha iniciado un proceso de actualización, modificación y renegociación del Convenio de 1998.

**III. La Audiencia de Cuentas, en la conclusión nº 3, señala que “no ha existido un adecuado control por parte de la Intervención General de la Comunidad Autónoma, lo que supone un incumplimiento de las funciones que le recomiendan la Ley de Hacienda Pública Canaria y el Decreto 28/1997, de 6 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Intervención General. En el apartado tercero señala que la Intervención General no ha fiscalizado el Convenio autorizado por el Gobierno el 8 de octubre de 1998, ni la protocolización por la que se formalizaría la adjudicación de parcelas realizada el 29 de enero de 2001, a pesar de que por la Comisión de Secretarios Generales Técnicos, con fecha 8 de junio de 1998,**







**GOBIERNO DE CANARIAS**  
CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL  
Y MEDIO AMBIENTE

*se informó que el borrador del Convenio podía transgredir la Ley General Presupuestaria.” Se añade también que “en ningún momento por parte de esta Consejería se remitió el citado Convenio al objeto de que fuera fiscalizado por la propia Intervención General.”*

Si bien el art. 81 de la Ley 7/1984, de 11 de diciembre, de la Hacienda Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, en concordancia con el art. 6.2 b) y 17.1 a) del Decreto 28/1997, de 6 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Intervención General, establecen para la función interventora la fiscalización previa de los actos que sean autorizados por el gobierno, por superar el importe fijado anualmente en la Ley de Presupuestos; se ha comprobado el expediente administrativo de tramitación del Convenio Urbanístico de 19 de octubre de 1998, sin que conste solicitud de informe a la Intervención General.

**IV. En la conclusión nº 4** la Audiencia señala que *“el acta de protocolización formalizada en fecha de 29 de enero de 2001, se alude a la adjudicación de las parcelas 881 y 900, que ostentan la calificación jurídica de bienes demaniales, hallándose destinadas a uso deportivo y vivero insular respectivamente, sin que se haga constar en el expediente el cumplimiento de las normas de competencia y procedimiento previstas en la Ley y Reglamento del Patrimonio, y en tal sentido, entre otras cosas, el acto previo de desafectación”.*

Solicitado informe a la Dirección General del Servicio Jurídico sobre las actuaciones a seguir, por Orden de 23 de julio de 2001, esta Consejería inicia un procedimiento de revisión de oficio de la Orden nº 207, de 20 de marzo de 2001, del Anexo de adjudicación del Plan Especial del Parque Marítimo de Jinámar, de su posterior protocolización notarial y de la Orden nº 30, de 24 de enero de 2001, basándose entre otras en los defectos señalados en esta conclusión.



Tramitado el procedimiento y solicitado dictamen al Consejo Consultivo de Canarias, éste emite el dictamen 113/2001, de 22 de octubre en el que se concluye que *“la concurrencia de defectos esenciales en la tramitación del procedimiento de revisión de oficio impide el pronunciamiento sobre la declaración de nulidad propuesta, determinando su inviabilidad, tal y como se expresa en los Fundamentos precedentes”.*

Estos defectos formales no pueden subsanarse mediante la retroacción del procedimiento al momento inmediatamente anterior a la comisión del vicio porque, según el Consejo, el procedimiento ha caducado, al haber transcurrido el plazo máximo de resolución previsto en la Ley.

Solicitado nuevo informe a la Dirección General del Servicio Jurídico sobre los trámites a seguir, se redacta una propuesta de Orden, remitida al representante de la entidad PARQUE MARÍTIMO DE JINÁMAR, S.L. en virtud de lo previsto en el art. 84 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas



**GOBIERNO DE CANARIAS**  
CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL  
Y MEDIO AMBIENTE

y del Procedimiento Administrativo Común, por la que se declara incorrecta la protocolización llevada a cabo en el acta de protocolización de adjudicación de parcelas previa segregación por parte de la Comunidad Autónoma de Canarias, a favor de la entidad mercantil PARQUE MARÍTIMO DE JINÁMAR, S.L., otorgada el 29 de enero de 2001, ante el notario D. Juan Alfonso Cabello Cascajo.

En las alegaciones presentadas por dicha entidad mercantil, ésta manifiesta su oposición a la citada propuesta de Orden, ofreciendo, por otro sí, una solución pactada. Por parte de esta Consejería se han iniciado actuaciones en orden a lograr una efectiva resolución convencional del asunto.

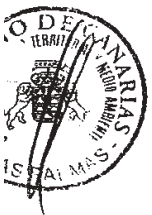
V. En el apartado segundo de dicha conclusión nº 5, se hace constar que en la comparecencia del representante legal de la entidad mercantil PARQUE MARÍTIMO DE JINÁMAR, S.L., figura uno solo de los Consejeros de la Compañía, siendo los poderes mancomunados.

El apartado c) relativo a los Intervinientes del acta de protocolización otorgada ante Notario el 29 de enero de 2001, señala que D. José Igor Martínez de Arenaza Muñoz interviene:

*“En nombre y representación y en su calidad de Mandatario Verbal de D. José Miguel Fernández Astobiza... Se procede a este otorgamiento de conformidad con lo dispuesto en el artículo 164 del Reglamento Notarial y alegarse urgencia, quedando supeditada la eficacia de esta escritura a la prueba documental de la representación alegada, sin perjuicio de su posterior ratificación por el mandante”.*

Con fecha 21 de noviembre de 2001, por parte de la Secretaría General Técnica se solicita informe al citado fedatario público de la escritura señalada, sobre las deficiencias de las páginas 7 y 8 de la misma. Dicho Notario contesta con fecha 26 de noviembre de 2001 que *“comprobada la escritura matriz, así como el archivo de protocolos, no aparecen anotación alguna, documento público u oficio de notificación de otro Notario, que acredite que dicha Acta de Protocolización haya sido ratificada por parte de su mandante verbal DON JOSÉ MIGUEL FERNÁNDEZ ASTOBIZA.”*

No obstante, solicitada dicha acta a la entidad mercantil interviniente, hemos de hacer constar que ha tenido entrada en esta Consejería con fecha 25 de junio de 2002, escritura de ratificación otorgada por D. José Miguel Fernández Astobiza con fecha 8 de febrero de 2001, ante el Notario de Bilbao D. Néstor José Almarza de la Peña, bajo el número 338 de su protocolo, de la escritura de protocolización de adjudicación de parcelas previa segregación autorizada en Las Palmas de Gran Canaria el 29 de enero de 2001, por el Notario D. Juan Alfonso Cabello Cascajo, número 730 de su protocolo, en la que fue representado por D. José Igor Martínez de Arenaza Muñoz. Por tanto, con dicha escritura de ratificación queda subsanado el defecto señalado anteriormente.





GOBIERNO DE CANARIAS  
CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL  
Y MEDIO AMBIENTE

**VI.** La conclusión nº 6, la Audiencia de Cuentas afirma que *“no le consta que el funcionario acudiera al acto de protocolización en virtud de un acto administrativo válido en el que se autorizara la concreta y efectiva adjudicación de parcelas, incluidas las parcelas nº 881 y 900.”* La Audiencia de Cuentas señala también que *“no consta en el expediente que las Órdenes relativas al Plan Parcial tengan, aún nombrándolos, Anexos que contemplen aquéllas, o lo que es lo mismo, no consta en el documento cuya protocolización se encomendó al funcionario, es decir, el Anexo II, de 5 de julio de 1999, ni el correspondiente de la Orden de 20 de marzo de 2000, y no se acredita en el expediente la debida publicidad de tales Anexos.”*

Todas las manifestaciones descritas en la conclusión nº 6 se ajustan perfectamente a la realidad del expediente.

**VII.** En este apartado de las conclusiones, la Audiencia de Cuentas señala *“que la Comisión de Secretarios Generales Técnicos, en sesión celebrada con fecha 8 de octubre de 1998, advirtió de la posible violación que podía suponer el Convenio del art. 39.1 de la Ley General Presupuestaria, dada la interposición por la Comunidad Autónoma de Canarias de sendos recursos contencioso-administrativos nº 2323/1997 y 2347/1997, acumulados, contra el acuerdo del Jurado Provincial de Expropiación que establecía el justiprecio.”*

Existe un error material por parte de la Audiencia de Cuentas en la fecha de la Comisión de Secretarios Generales Técnicos, que entendemos referida a la de 21 de septiembre de 1998.

Esta situación de litigiosidad manifestada también entre los defectos detectados por el Registro de la Propiedad nº 1 de Las Palmas de Gran Canaria, ha dejado de existir en tanto que la Sala Tercera del Tribunal Supremo, con fecha 12 de febrero de 2002, ha dictado un Auto, por el que se declara desierto el recurso de casación interpuesto. Dicho Auto ha sido notificado a la Dirección General del Servicio Jurídico del Gobierno de Canarias con fecha 26 de abril de 2002.

**XIV.** En la conclusión nº 14, la Audiencia señala que *“el aprovechamiento lucrativo que se obtendría, en su caso, por el promotor, asciende a 178.012 m2 construídos, deducida de la suma de la licencia autorizada por el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, 88. 012 m2 construídos, y la obtenida a través del PEPMJ en virtud de la Orden de la CPT y MA de 20 de marzo de 2000, por la que se estimó parcialmente el recurso de reposición interpuesto por el Ayuntamiento de Telde contra la Orden de 5 de julio de 1999, por la que se aprobó la revisión del Parque Marítimo de Jinámar, 90.000 m2 construídos”. Y añade, “a dicho aprovechamiento habría que añadir el que se podría obtener de aquellas parcelas comprendidas en el acta de protocolización de 29 de enero de 2001, sin que en la misma se le asignara aprovechamiento alguno”.*





**GOBIERNO DE CANARIAS**  
CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL  
Y MEDIO AMBIENTE

En todo caso, el aprovechamiento lucrativo al que hubiera tenido derecho el promotor, sería de 180.000 metros cuadrados construidos para usos comercial, al añadir a los 90.000 m<sup>2</sup> del Parque Marítimo los otros 90.000 metros cuadrados que el Plan General Municipal de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria establece para el Parque Comercial y Recreativo de Jinámar. La obtención de la licencia urbanística en este último, para edificar 88.012 m<sup>2</sup>c, no impediría al promotor la posterior materialización de la totalidad de sus derechos, obteniendo una nueva licencia o modificación de la anterior, que le permitiese agotar los 90.000 m<sup>2</sup>c.

El Plan General de Ordenación de Telde califica como Equipamiento Estructurante 1-3-5, Parque Marítimo de Jinámar, la parte del Parque ordenado por el Plan Especial que se encuentra en dicho municipio, y lo clasifica como suelo urbanizable sectorizado ordenado, con un aprovechamiento lucrativo total de 98.500 m<sup>2</sup> construidos, de los que corresponde el 10% al Ayuntamiento, restando 88.650 m<sup>2</sup> para el antiguo propietario de los terrenos. Esta determinación del Plan General se encuentra pendiente de remisión desde el Ayuntamiento de Telde para su aprobación definitiva por la COTMAC, una vez terminado el periodo de información pública a que fue sometido en cumplimiento del acuerdo de aprobación definitiva parcial adoptado por la misma Comisión con fecha 4 de febrero de 2002 (BOC 8.2.2002). Cuando se produzca dicha aprobación definitiva, la nueva ordenación sustituirá, en el ámbito del municipio de Telde, a la establecida por el Plan Especial del Parque Marítimo de Jinámar.

**XVI.** En esta conclusión, la **Audiencia** señala que *“se observan deficiencias legales en la tramitación de los instrumentos normativos de planeamiento. Entre ellas destaca que el PEPMJ99 se aprueba mediante Orden nº 630, de 5 de julio de 1999, a pesar de que no se han subsanado las deficiencias establecidas en los informes técnico y jurídico con carácter previo a su publicación.”*

Analizando dicha Orden Departamental, se observa que, tanto en los antecedentes de hecho como en los fundamentos de Derecho, no existe manifestación alguna a la existencia de informe técnico y jurídico sin subanar. Así, *“se aceptan las correcciones técnicas del Servicio de Patrimonio Histórico del Excmo. Cabildo Insular en relación con los yacimientos arqueológicos de La Restinga y Las Brujas, que se estiman casi en su totalidad de acuerdo con el informe técnico”*; las señaladas por la Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente, en las que se dice expresamente *“en la normativa del Plan debe hacerse mención expresa de que los usos en la servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los arts. 24 y 25 de la Ley de Costas, este aspecto deberá recogerse en las determinaciones correspondientes”*. Asimismo se señala que las manifestaciones vertidas por la Viceconsejería de Medio Ambiente, relativa a la redacción de varios artículos *“se aceptan en su integridad”*, así como *“la supresión de los equipamientos ligados al transporte, al considerar dichos usos incompatibles, localizándolos en otra parte del Parque, observación que igualmente debe acogerse debido a las específicas competencias de la Viceconsejería de Medio Ambiente en la materia”* Por último, el informe de la Viceconsejera de Infraestructuras,







GOBIERNO DE CANARIAS  
CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL  
Y MEDIO AMBIENTE

en el sentido de mejorar los accesos en el nudo de enlace de Jinámar y la incorporación existente a la GC-1 en la zona del yacimiento de Las Brujas, *“deberán corregirse estos aspectos, siendo necesaria la conformidad previa del proyecto de ejecución por el citado Departamento”*.

El informe técnico, emitido con fecha 23 de junio de 1999, previo a la aprobación definitiva, señala algunas deficiencias, que se transcriben a continuación: *“en cuanto a la DENOMINACIÓN DE LA PARCELA EN EL AREA 5, se deberá modificar la denominación incluida en el documento en tramitación; en cuanto a la RED VIARIA, se estará a lo que informa la Dirección General de Obras Públicas, en cuanto al MODELO DE ORDENACIÓN ORIGINAL, señala la necesidad de resolver la conexión por el Sur del Sector con la Autovía.*

*En cuanto a la NORMATIVA, se señala como cuestión genérica que la redacción de la normativa y de la Memoria, deberían corregirse varios apartados. Se realizará un Anexo a la Normativa propuesta, introduciendo las determinaciones y correcciones correspondientes. En cuanto al ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO, se deberá realizar un Anexo relativo a la Medición y Presupuesto que incluya más pormenorizadamente todos los capítulos correspondientes a la futura urbanización a realizar. En cuanto al PLAN DE ETAPAS, se deberá ampliar los plazos incluidos en el Plan de Etapas, ya que se observa que el tiempo propuesto en el Proyecto del Plan Especial para la realización de las obras de urbanización, está realmente ajustado para el objeto y contenido de las mismas.”*

No consta que dichas deficiencias se subsanaran antes de la aprobación definitiva.

El informe jurídico previo a la aprobación definitiva que se encuentra en el expediente tramitado en la Dirección General de Ordenación del Territorio se encuentra incompleto.

Las manifestaciones contenidas en los párrafos 3, 4 y 5 de la **conclusión nº 16** se ajustan a la documentación obrante en el expediente administrativo.

En cuanto a las RECOMENDACIONES, se hace constar lo siguiente:

**PRIMERA Y SÉPTIMA.-** La primera y séptima recomendaciones de la Audiencia de Cuentas versan sobre el deber de realizar todas aquellas actuaciones tendentes a resolver los problemas jurídicos creados y los posibles perjuicios ocasionados, en su caso, al Patrimonio Público como consecuencia de la formalización del acta de protocolización realizada el 29 de enero de 2001.

En cumplimiento de la recomendaciones primera y séptima, se han iniciado actuaciones y existen bases de acuerdo para suscribir un nuevo convenio con la entidad mercantil referenciada donde conste la ineficacia de acta de protocolización otorgada el 29 de enero de 2001, que conlleve el compromiso de anulación. Dicho compromiso





**GOBIERNO DE CANARIAS**  
CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL  
Y MEDIO AMBIENTE

quedaría otorgado ante Notario. Además, en dichas bases quedan reflejadas el contenido íntegro de estas dos recomendaciones.

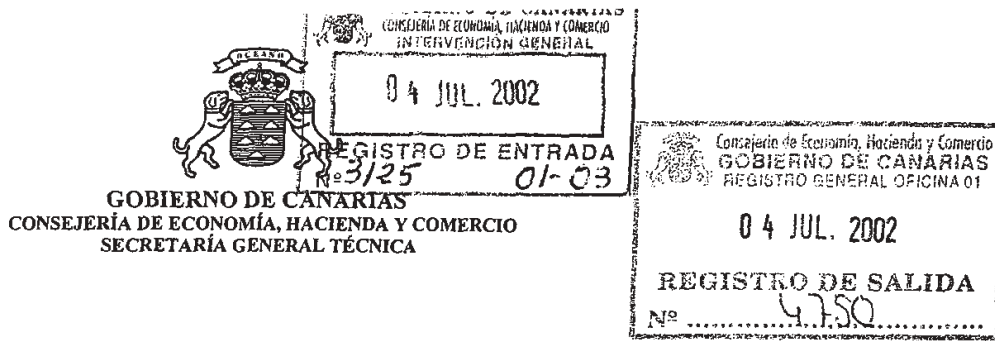
**SEXTA.-** Ante la situación de litigiosidad planteada por la **Audiencia de Cuentas** en la **recomendación número 6**, hemos de señalar que en la actualidad no existe pervivencia de la misma, puesto que el Tribunal Supremo ha dictado el Auto de 12 de febrero de 2002, declarando desierto el recurso de casación interpuesto por la Administración General del Estado.

En Las Palmas de Gran Canaria, a 26 de junio de 2002.

EL CONSEJERO DE POLÍTICA TERRITORIAL  
Y MEDIO AMBIENTE,



Fernando José González Santana



Adjunto se acompañan las ALEGACIONES AL PROYECTO DE INFORME DE FISCALIZACIÓN DE LA AUDIENCIA DE CUENTAS DE CANARIAS DEL EXPEDIENTE RELATIVO A LA ADJUDICACIÓN DE PARCELAS PROPIEDAD DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS, EN CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL PARQUE MARÍTIMO DE JINÁMAR, al objeto de que por esa Intervención General, de acuerdo con lo establecido en el artículo 42 de la Ley territorial 4/1989, de 2 de mayo, de la Audiencia de Cuentas de Canarias, se remitan a dicha Institución.

Las Palmas de Gran Canaria, a 4 de Julio de 2002

**EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO,**

**Jesús Velayos Morales**



2  
0  
Canarias

**ILMA SRA. INTERVENTORA GENERAL.**



GOBIERNO DE CANARIAS  
CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA Y COMERCIO  
SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA

**ALEGACIONES AL INFORME DE FISCALIZACIÓN DE LA AUDIENCIA DE CUENTAS DE CANARIAS DEL EXPEDIENTE RELATIVO A LA ADJUDICACIÓN DE PARCELAS PROPIEDAD DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS, EN CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL PARQUE MARÍTIMO DE JINÁMAR.**

Trasladado el proyecto de Informe de Fiscalización realizado por la Audiencia de Cuentas de Canarias, y relativo a la adjudicación de parcelas propiedad de la Comunidad Autónoma de Canarias, en cumplimiento del convenio urbanístico para la ejecución del plan especial Parque Marítimo de Jinámar de conformidad con lo previsto en la Ley Territorial 4/1989, de 2 de mayo, para formular las alegaciones que se estimen pertinentes, y examinado el mismo esta Consejería de Economía, Hacienda y Comercio hace las observaciones que se contienen a continuación:

2  
0  
Canarias

**PRIMERO.-** Como cuestión de carácter general debemos destacar que si bien el objeto del informe es "*determinar la eventual variación patrimonial a que haya podido dar lugar el expediente relativo a la adjudicación de las parcelas de la Comunidad Autónoma en cumplimiento del Convenio Urbanístico para la ejecución del Plan Especial parque Marítimo de Jinámar, ...*" se hace, a lo largo del informe, una exhaustiva relación e interpretación de hechos que no parecen tener que ver con la eventual variación patrimonial. Sin embargo, se dedica a la variación patrimonial tan sólo el apartado 6 del informe, no llegándose a conclusión alguna.

Para poder concluir, parece lógico poner en relación los terrenos expropiados, la renuncia del derecho de reversión, los compromisos financieros adquiridos por el expropiado y los intereses sociales que se pretende satisfacer con el valor de los terrenos entregados.

**SEGUNDO.-** Relacionadas con la gestión del patrimonio autonómico se formulan las siguientes alegaciones respecto a los siguientes apartados del mismo:





GOBIERNO DE CANARIAS  
CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA Y COMERCIO  
SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA

### Capítulo 2.1: "Conclusiones".

- **Apartado 8** (pag. 7): "Se constata una deficiente actuación por parte de la D.G. de Patrimonio y Contratación en el ejercicio de las actuaciones que le corresponden en relación a actividades de identificación y valoración pericial, así como las operaciones de escrituración, registro e inventario de los bienes y derechos ... comprendidos en el expediente base de esta actuación fiscalizadora."

- **Apartado 10** (pag. 8): "Los bienes objeto de expropiación en el presente expediente no han sido inscritos en el registro de la propiedad a nombre de la CAC, a pesar de haber transcurrido más de 10 años desde la ocupación mediante expropiación forzosa."

### Capítulo 4: "Análisis de las actuaciones realizadas por la D.G. de Patrimonio y Contratación."

- **Apartado 4.2** (pag. 27): "El artículo 28 de la Ley 8/1987, del Patrimonio de la CAC estipula que corresponde a la Consejería de Hacienda ... la identificación y valoración, así como las operaciones de escrituración, registro e inventario de los bienes y derechos que resulten adjudicados a la CAC ... A la fecha del presente informe ..., aún no se ha escriturado a nombre de la Comunidad Autónoma los bienes expropiados ... Teniendo conocimiento de dicha irregularidad, la CPTYMA, con fecha 8 de agosto de 2001 solicita a la Dirección General la inscripción de las parcelas expropiadas a nombre de la CAC, inscripción que no se realizó al considerar que quien tiene que registrarlas es la propia Consejería. Ello determinó la petición de informe a la D.G. del Servicio Jurídico que se emite con fecha 3 de septiembre de 2001, atribuyendo a la Consejería de Hacienda la práctica de solicitar los asientos correspondiente en los Registros Públicos en base a la citada Ley de Patrimonio."

20

Canarias



GOBIERNO DE CANARIAS  
CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA Y COMERCIO  
SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA

El análisis de las actuaciones de la Dirección General de Patrimonio y Contratación en relación con las parcelas cuya adjudicación da lugar al informe de la Audiencia de Cuentas ha de realizarse, necesariamente, en función de las distintas circunstancias que inciden respecto a las parcelas 881 y 900 del plan parcial del Valle de Jinamar, adquiridas por la Comunidad Autónoma por transferencia del Estado, y las parcelas del plan especial Parque Marítimo de Jinámar, adquiridas por expropiación.

A.- Respecto de las primeras, la Dirección General de Patrimonio y Contratación tuvo conocimiento de la protocolización de la adjudicación llevada a cabo por la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente a raíz de que, el 23 de julio de 2001, el SGT de dicho Departamento remite, a efectos de informe, expediente de revisión de oficio de la orden número 207, de 20 de marzo de 2000, por la que se resuelve el recurso de reposición interpuesto por el Ayuntamiento de Telde contra la aprobación definitiva del Plan Especial del Parque Marítimo de Jinámar y de la orden número 30, de 24 de enero de 2001, por la que se designa al Jefe de los Servicios Jurídicos Orientales de la Dirección General de Ordenación del Territorio para la protocolización de documentos.

Sólo a partir del momento indicado, es cuando esa Dirección General tuvo conocimiento de la adjudicación de las citadas parcelas, procediendo a emitir, con fecha 7 de octubre de 2001, informe respecto al procedimiento de revisión de oficio de la Orden de marzo de 2000, en el que entre otras consideraciones, se dice lo siguiente:

*- "Las parcelas 881 y 900 ... constan en el Inventario General de Bienes como integrantes de un polígono de los transferidos a la Comunidad Autónoma de Canarias mediante Real Decreto 1626/1984, de 1 de agosto, sobre traspaso de funciones y servicio de la Administración del Estado en materia de patrimonio arquitectónico, control de calidad de edificación y vivienda. En concordancia con su integración en un*

2  
0  
Canarias



GOBIERNO DE CANARIAS  
CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA Y COMERCIO  
SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA

*polígono, hasta tanto no recaiga un acto de disposición sobre las mismas posterior a la transferencia, su uso y destino está supeditado a la política de suelo y ordenación urbana que compete al Gobierno de Canarias a través de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente."*

- **No consta** en la documentación remitida **el anexo de adjudicaciones** a que se refiere el dispongo segundo de la **Orden nº 630 de 5 de julio de 1999**, por la que se aprueba definitivamente la revisión del Plan Especial del Parque Marítimo de Jinámar.

El penúltimo considerando de la **Orden** del Consejero de Política Territorial nº 207, de **20 de marzo de 2000**, manifiesta que "procede la revocación de la Orden anterior en el sentido de **adjudicar una parcela de 7.728 m2 y 8.500 m2 de edificabilidad al Ayuntamiento de Telde, procediéndose a la rectificación en consecuencia del Anexo de Adjudicaciones del Plan Especial aprobado**". Tal rectificación se refleja en la parte dispositiva de dicha Orden adjudicando expresamente dichas parcelas al Ayuntamiento de Telde, y disponiendo, al propio tiempo, "reducir la edificabilidad lucrativa correspondiente al S.G.-5 del Plan Especial, pasando de 120.000 m2 a 85.000 m2, además de los 8.500 m2 correspondientes a la parcela municipal".

Así pues, la **Orden de 20 de marzo de 2000** no contiene referencia expresa alguna a modificación del Plan Especial del Parque Marítimo de Jinamar consistente en incluir en el mismo las parcelas 881 y 900 del Plan Parcial del Valle de Jinamar, ni contiene tampoco alusión alguna a un anexo por el que se modifique el inicial Anexo de Adjudicaciones del Plan Especial aprobado.

- **Al no constar** en la documentación remitida **el anexo** inicial de adjudicación de parcelas aprobado por la Orden de 5 de julio de 1999, su contenido no es conocido por esta Dirección General. De no resultar afectadas las parcelas 881 y 900 por dicho anexo, hay que considerar que, a la vista del expediente remitido, el acto de disposición llevado a cabo sobre las mismas en el momento de la ejecución del anexo de adjudicaciones del Plan, carece del acto administrativo previo, expreso y suficiente que lo sustente y, en consecuencia, resulta procedente su revisión."

2  
0  
Canarias



GOBIERNO DE CANARIAS  
CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA Y COMERCIO  
SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA

Así pues, de acuerdo con los apartados del informe ahora reproducidos, la Dirección General consideraba que no llegó a producirse acto válido de disposición sobre las parcelas, y, en consecuencia, la citada Dirección General concluía solicitando del Secretario General Técnico de la Consejería de Política Territorial que *"comunicara cuantas actuaciones se lleven a cabo en relación con las parcelas de referencia, así como cualquier documento no incluido en el expediente remitido, informando sobre cualquier incidencia que pudiera surgir respecto a la posesión de las mismas."*

2  
O  
Canarias

**B.-** Respecto de las parcelas expropiadas, el 8 de agosto de 2001, es decir, con posterioridad a la solicitud del informe sobre el expediente de revisión de oficio a que se refieren los párrafos anteriores y, por tanto, con posterioridad a la protocolización de su adjudicación a la entidad "Parque Marítimo Jinámar, S.L.", el SGT de Política Territorial solicita de la D.G. de Patrimonio y Contratación la inscripción en el Registro de la Propiedad a nombre de la Comunidad Autónoma de Canarias de la finca registral 12.135 de las Palmas de G.C. y de las fincas registrales 1.757, 22.194 y 22.944 de Telde, que, habiendo sido expropiadas por dicho Departamento, permanecen inscritas a nombre la entidad ACERCAN, S.A. (JINUR, S.A.).

El 16 de agosto siguiente, la D.G. de Patrimonio contesta al SGT de Política Territorial que compete al órgano expropiante la realización de todos los actos de disposición y de regularización jurídica relativos a los bienes expropiados, al emanar de dicho órgano todos los actos y documentación necesaria para poder llevar a cabo su inscripción en el Registro de la Propiedad, máxime cuando dichas fincas van a ser utilizadas por el propio órgano expropiante para el pago del justiprecio, mediante la adjudicación de parcelas a segregar de las propias fincas expropiadas.





GOBIERNO DE CANARIAS  
CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA Y COMERCIO  
SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA

El 6 de septiembre siguiente, el SGT de Política Territorial remite informe del Servicio Jurídico según el cual la competencia para la inscripción en el Registro de la Propiedad corresponde a la Dirección General de Patrimonio y Contratación.

La citada Dirección General, pese a considerar correcta su actuación anterior y no compartir las conclusiones del informe del Servicio Jurídico, no obstante, a fin de no demorar más la inscripción en el Registro de la Propiedad, el 2 de octubre de 2001 solicitó de la Consejería Política Territorial la documentación necesaria para llevar a cabo dicha inscripción, obrante en el expediente de expropiación forzosa tramitado en dicha Consejería, es decir, documentación original del acta de ocupación y justificante de pago del importe del justiprecio o, en su caso, del resguardo del correspondiente depósito.

Al no recibirse la documentación solicitada, se reiteró de nuevo el 8 de marzo de 2002, sin que hasta la fecha se haya recibido.

A la vista de todo lo expuesto, las competencias de la Dirección General, teniendo en cuenta que las actuaciones relativas a las fincas registrales 12.135 de las Palmas de G.C. y 1.757, 22.194 y 22.944 de Telde, emanan de un procedimiento expropiatorio que no es competencia de la Dirección General de Patrimonio y Contratación, se concretan en practicar su inscripción en el Inventario General de Bienes de la CAC una vez le sea trasladada por el órgano expropiante la documentación correspondiente, llevando a cabo así mismo, en su caso, la inscripción en el Registro de la Propiedad, si tal inscripción no hubiera sido ya practicada por el órgano expropiante, como trámite necesario para el pago del justiprecio mediante la adjudicación de parcelas a segregar de las propias fincas expropiadas.

Téngase en cuenta, por otra parte, que las actuaciones a que se refiere el artículo 28 de la Ley de Patrimonio, citado por el borrador de informe de la Audiencia

2  
0

Canarias



GOBIERNO DE CANARIAS  
CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA Y COMERCIO  
SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA

de Cuentas como fundamento para tachar de deficiente la actuación de la Dirección General de Patrimonio y Contratación, son referibles a procedimientos de adjudicación de bienes a la Comunidad Autónoma (adjudicaciones judiciales, administrativas o por otro título), distintos de las demás modalidades de adquisición de bienes inmuebles contemplados en los artículos 27, 29 y 30 de dicha ley: expropiación, adquisición a título gratuito y adquisición a título oneroso, respectivamente.

#### **Capítulo 2.2: "Recomendaciones".**

- **3ª** (pag. 11): *"Deberá establecerse, para todos aquellos actos administrativos que representen una transmisión de bienes y derecho pertenecientes al Patrimonio de la Comunidad Autónoma, valoraciones económicas que impidan acuerdos que determinen pérdidas patrimoniales o incluso puedan implicar lesividad a los intereses de la Comunidad Autónoma."*

El sistema normativo contenido en la Ley de Patrimonio y en su Reglamento respecto a las enajenaciones de bienes y derechos del patrimonio de la Comunidad Autónoma, establece un reparto de competencias y un control sobre las mismas en función de su cuantía, lo que implica la necesidad de su valoración con carácter previo a cualquier acto de disposición sobre tales bienes por el órgano competente en función del acto de disposición que se trate. Por otra parte, los artículos 110, 128 y 134 del Reglamento hacen referencia expresa a la necesaria tasación pericial de los bienes a enajenar.

#### **Capítulo 4: "Análisis de las actuaciones realizadas por la D.G. de Patrimonio y Contratación."**

- **Apartado 4.2, párrafo 6º** (pag. 30): *"En relación con las parcelas de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Las Palmas de G.C. contempladas en ... el*

2  
0

Canarias



GOBIERNO DE CANARIAS  
CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA Y COMERCIO  
SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA

*convenio suscrito en fecha 29 de abril de 1996 ... no consta ... la existencia de formalización de aquella cesión pese a las obligaciones normativas que al respecto corresponden a la D.G. de Patrimonio y Contratación ... Esta Institución desea llamar la atención sobre la paralización de los trámites tendentes a la escrituración ... puesto que aún correspondiendo la realización de las valoraciones, tasaciones, estudios, trabajos técnicos y demás actuaciones periciales en relación con el procedimiento de cesión a la D.G. de Patrimonio y Contratación, ésta última suspende los trámites de escrituración por la negativa de colaboración en las tareas de valoración y periciales por imposibilidad técnica y personal de la D.G. de Urbanismo..."*

20  
Canarias

#### **Capítulo 5: "Análisis del expediente".**

**- Apartado 1.2, párrafo 3º** (pag. 35): *"Se comprueba en la documentación remitida que pese a las competencias que ostenta la D.G. de Patrimonio y Contratación en orden a la realización de cuantas valoraciones, tasaciones, estudios y actuaciones periciales resulten necesarias en relación a los bienes y derechos integrantes del patrimonio de la Comunidad, así como la depuración del estado físico y jurídico e inscripción de aquéllos, aquellas actuaciones tendentes a la formalización de la cesión no se verificaron, excusándose en la imposibilidad de prestación de colaboración por la D.G. de Urbanismo ..."*

Al margen de los términos en que fue redactado el escrito por el que la Dirección General de Patrimonio y Contratación solicitó de la D.G. de Urbanismo la intervención de sus técnicos para llevar a cabo la identificación y valoración de las parcelas que en 1996 estaban calificadas como de cesión obligatoria, el artículo 306 del Reglamento de Patrimonio de la CAC dispone que la competencia para el deslinde de los bienes demaniales corresponde a la Consejería que los tenga afectados. El referido escrito optó por utilizar términos de colaboración, de uso habitual entre órganos una misma Administración, pero ello no es obstáculo para entender que cada órgano es responsable de las competencias que tiene atribuidas, más aún cuando, como en este



**GOBIERNO DE CANARIAS**  
**CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA Y COMERCIO**  
**SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA**

caso, el órgano que ha de realizar la delimitación o identificación de unas parcelas integrantes de un planeamiento urbanístico es el órgano que tiene atribuidas las competencias de ordenación del suelo.

Al no disponer de tal delimitación y, en consecuencia, no poder identificar físicamente las parcelas a ceder, la Dirección General de Patrimonio y Contratación no pudo continuar con el procedimiento de cesión de las parcelas al Ayuntamiento, incluida su valoración, siendo criterio de la Dirección General de Patrimonio y Contratación no culminar actos de disposición sobre bienes del patrimonio de la CAC mientras no se lleven a efecto todos y cada uno de los actos y trámites previos necesarios para llevar a cabo tal disposición. En consecuencia con lo expuesto, la Dirección General de Patrimonio y Contratación, al comprobar que la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente no impulsaba la práctica de la delimitación de las parcelas a ceder, pese a ser la suscriptora del convenio con el Ayuntamiento de Las Palmas, al tiempo que órgano que tiene atribuidas las competencias relativas a la política de suelo y ordenación urbana, y no recibiendo comunicación posterior al respecto, dio por suspendida la tramitación del procedimiento de cesión. -

2  
0  
Canarias

Posteriormente, con motivo de modificaciones en el planeamiento urbanístico, las parcelas 881 y 900, afectadas por la adjudicación que ha dado lugar al borrador de informe que nos ocupa, han dejado de ser de cesión obligatoria al Ayuntamiento, permaneciendo en el patrimonio de la Comunidad Autónoma.

De acuerdo con las alegaciones expuestas esta Consejería de Economía, Hacienda y Comercio considera improcedente e injustificado que se tache de deficiente sus actuaciones en relación con la adjudicación de parcelas que dan lugar al proyecto de informe de la Audiencia de Cuentas, debiendo éste modificarse en consecuencia.





GOBIERNO DE CANARIAS  
CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA Y COMERCIO  
SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA

**TERCERO.-** Respecto al área de Comercio cabe realizar las siguientes alegaciones:

Con carácter preliminar hay que poner de manifiesto que la Audiencia de Cuentas fija como objetivo de su informe "determinar la eventual variación patrimonial que haya podido dar lugar el expediente relativo a la adjudicación de parcelas de la Comunidad Autónoma en cumplimiento del Convenio Urbanístico para la ejecución del Plan Especial Parque Marítimo de Jinámar", sin embargo en los apartados 2.1.15, 5.5 y 5.6 se analiza el expediente de concesión de licencia comercial a Promociones Horneras S.L., que nada tiene que ver con el valor de los terrenos objeto de estudio, ello en base a dos argumentos esenciales:

- A. El valor de cualquier terreno nada tiene que ver con que su propietario u otra persona tenga una licencia comercial, en todo caso tendrá relación con su calificación urbanística, pero nunca con una licencia comercial.
- B. Poco puede relacionarse el valor de unos terrenos en el año 1998, fecha de la firma del convenio y a la que pretende referirse el objeto del informe, con una licencia comercial concedida el 9 de octubre de 2000, e incluso solicitada el 11 de octubre de 1999, es decir, en ambos casos después de la firma del convenio.

Adicionalmente, y de modo incidental, recordemos que la totalidad de los hechos con repercusión comercial que se relatan en el expediente deben ser referidos a la Consejería de Industria y Comercio, que fue la encargada de la tramitación del expediente administrativo, hechos que suceden con anterioridad a la extinción de la citada Consejería mediante Decreto del Presidente del Gobierno de fecha 29 de enero de 2001, y la asunción de las competencias en materia comercial por la Consejería de Economía Hacienda y Comercio.

2  
0  
Canarias



GOBIERNO DE CANARIAS  
CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA Y COMERCIO  
SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA

No obstante lo anterior, con la finalidad de no eludir, excusándonos en el objeto del informe, las afirmaciones realizadas le exponemos:

**A).**- En el punto 5.5 del apartado 5 -Análisis del expediente-, la Audiencia de Cuentas efectúa la siguiente afirmación, *"Tal y como se recoge en el acta, la citada Comisión dio el visto bueno a la implantación de un gran establecimiento comercial-hipermercado situado en la zona del Parque Marítimo de Jinámar, en el término municipal de Telde a instancia de la entidad mercantil Promociones Horneras SL, que será explotado por la firma Eroski, con siete votos a favor, uno en contra y una abstención. La solicitud para obtener la licencia comercial fue presentada el 11 de octubre de 1999.*

2  
0  
Canarias

*A su vez, se señala en dicha acta que el promotor con fecha 20 de septiembre (es decir, el día anterior), presenta escrito en el que modifica la ubicación del centro comercial, señalándose a tal fin las parcelas 881 y 900 del PPVJ90.*

*La Comisión no tuvo en cuenta (y así se recoge en el acta) la petición de un representante de la FECAM de la necesidad de estudiar a fondo el cambio de ubicación por el que se modifica inclusive el término municipal donde se prevé desarrollar el mismo, llevándose a cabo la aprobación"*

Primeramente debemos hacer la consideración que las Comisiones Insulares de Comercio son órganos participativos de asesoramiento, que son independientes a pesar que la Consejería competente en materia de comercio le preste asistencia administrativa. También destacamos que en su composición se encuentra, con voz y voto, una amplia representación social y económica.



GOBIERNO DE CANARIAS  
CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA Y COMERCIO  
SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA

Al respecto ha de tenerse en cuenta que la Comisión Insular de Comercio de Gran Canaria, reunida el 21 de septiembre de 2000, acuerda, por mayoría, informar favorablemente el expediente de implantación de un gran establecimiento comercial-hipermercado, situado en la zona del Parque Marítimo de Jinámar, a instancia de la entidad mercantil Promociones Horneras, S.L., ya que, si bien estaba prevista su instalación inicialmente en el municipio de Telde, el promotor solicita el cambio de ubicación de los terrenos del citado Parque que pertenecen a aquel término municipal, circunstancia que, tal como consta en el acta de la citada sesión, fue expuesta a los miembros asistentes y tenida en cuenta por éstos en su decisión.

2  
0  
Canarias

Así pues, la citada Comisión conoce el cambio de término municipal en el que se ubicará el establecimiento, así como la inexistencia de circunstancia invalidadora de la tramitación del expediente, tanto por haberse instruido el mismo tomando en consideración la pertenencia a los municipios de Telde y de Las Palmas de Gran Canaria del Parque Marítimo de Jinámar, como por conformar ambos municipios la misma Zona de Atracción Comercial, siendo ésta sobre la que debe recaer la valoración de los impactos sobre la estructura comercial, según establece el Decreto 237/1998, de 18 de diciembre, por el que se aprueban los Criterios Generales de Equipamiento Comercial de Canarias.

En lo que se refiere a la petición formulada por el representante de la FECAM ha de señalarse que la misma no fue tomada en consideración toda vez que su contenido "...es necesario estudiar a fondo esa solicitud de última hora de cambiar la ubicación y trasladarla al término municipal de Las Palmas de Gran Canaria; expresa que habría que estudiar los posibles daños ocasionados a los propietarios del suelo donde inicialmente estaba prevista su implantación", no se correspondía con aspectos sobre los que debiera pronunciarse la Comisión Insular de Comercio ni afectaba a la instrucción y resolución de la licencia comercial.



GOBIERNO DE CANARIAS  
CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA Y COMERCIO  
SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA

En lo concerniente a la afirmación " A su vez, se señala en dicha Acta que el promotor con fecha 20 de septiembre ( es decir, el día anterior), presenta escrito en el que modifica la ubicación del centro comercial, señalándose a tal fin las parcelas 881 y 900 del PPVJ90", ha de señalarse que ni en el Acta que se cita ni en el expediente que sirvió de base para la concesión de la licencia por Orden del Consejero de Industria y Comercio de 9 de Octubre de 2000, constan referencias a dichas parcelas. La propia audiencia lo confirma cuando afirma que "...en todo el expediente solo constan referencias a las parcelas 881 y 900 del PPVJ90 en el acta de protocolización del 29 de Enero de 2001." Es evidente que dichas parcelas no formaron parte del expediente pues la citada acta de protocolización es de fecha posterior a la concesión de Licencia.

2  
0  
Canarias

**B).-** La Audiencia de Cuentas de Canarias, en el punto 5.6, del apartado 5, manifiesta que la Orden de 9 de octubre de 2000, del Consejero de Industria y Comercio, vulnera el artículo 5.2.f) del Decreto 158/1998, *...pues en todo el expediente solo constan referencias a las parcelas 881 y 900 del PPVJ90 en el acta de protocolización del 29 de enero de 2001. A su vez, en el momento de la concesión los terrenos sobre los que estaba previsto su ubicación no tenían uso comercial, pues el mismo se otorgó sobre la base del nuevo PGOU de Las Palmas de Gran Canaria aprobado por Orden de la CPT y MA de 26 de diciembre de 2000.*

El informe de la Audiencia establece una relación entre la vulneración por parte de la Orden de Concesión de la Licencia Comercial ny la presencia o ausencia en el expediente de las citadas parcelas (881 y 900 del PPVJ90). No se encuentra el fundamento de tal relación, pues en el expediente se acredita la disponibilidad de los terrenos en los que se concede la Licencia Comercial por Orden del Consejero de Industria y Comercio de 9 de Octubre del 2000.

La norma, supuestamente incumplida, exige la presentación del "Documento acreditativo de la disponibilidad del suelo en el que se va a implantar el gran





**GOBIERNO DE CANARIAS**  
**CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA Y COMERCIO**  
**SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA**

establecimiento comercial". En el expediente obra escrito del promotor en el que manifiesta ser titular de los derechos de crédito derivados de la expropiación del ámbito de PEPMJ, recogidos en el Convenio suscrito entre la CPT y MA y las entidades mercantiles Jinur, S. A. y Promociones Horneras, S. L., título, aportado por el promotor de la Licencia comercial y considerado suficiente, por la Dirección General de Comercio, tanto en el expediente de concesión de licencia comercial a Promociones Horneras, S. L., como en expedientes de características similares, al entender que la licencia comercial específica supone una limitación al principio de libertad de empresa proclamado constitucionalmente. Y ello porque el principio general lo constituye precisamente la libertad de empresa, principio respecto del que la limitación opera como una excepción a la regla general y así, en cuanto excepción, ha de ser interpretada restrictivamente y con ese carácter excepcional (tal como reconoce el Tribunal Supremo en numerosísimas Sentencias, entre las que destacan las siguientes: STS de 7 de noviembre de 1995, de 27 de mayo de 1991, de 6 de junio de 1990, de 31 de marzo de 1987, de 15 de diciembre de 1986).

Asimismo, debe tenerse en cuenta que la concesión de una licencia implica, fundamentalmente, la valoración de criterios de carácter comercial, correspondiendo el control de los aspectos relativos a la utilización del suelo al órgano competente en cuestiones urbanísticas, máxime cuando el propio Decreto 158/1998, establece que la licencia comercial específica será anterior a las oportunas licencias municipales. Ello sin perjuicio de la coherencia en las actuaciones de las distintas administraciones públicas implicadas, cuyo fin será la evaluación de un mismo proyecto.

La obligación de acreditar la disponibilidad del suelo en el momento en el que la licencia es solicitada, únicamente tendría como objetivo evitar que se perpetúen en el tiempo derechos sin materializar que puedan ocasionar una distorsión en la realidad del mercado, riesgo que desaparece con la previsión recogida en el art. 6 del Decreto 158/1998, en el que se establece la caducidad de la licencia comercial, por el

2  
0  
Canarias



GOBIERNO DE CANARIAS  
CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA Y COMERCIO  
SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA

transcurso de tres meses sin solicitar ante el Ayuntamiento la oportuna licencia urbanística, o por el de un año sin iniciarse las obras o efectuada la apertura.

Así, no podemos perder de vista cuál es el sentido de la figura de la licencia comercial específica y cuáles son los intereses que se pretende salvaguardar, que vienen recogidos con carácter general en la regulación contenida en el artículo 6 de la Ley estatal 7/1996, de 15 de enero, de Ordenación del Comercio Minorista que la instaura:

2  
0  
Canarias

*"Artículo 6.- Instalación de grandes establecimientos.*

- 1. La apertura de grandes establecimientos comerciales estará sujeta a una licencia comercial específica, cuyo otorgamiento corresponderá a la Administración Autonómica, sin perjuicio de que ésta pueda también someter a autorización administrativa otros supuestos relacionados con la actividad comercial.*
- 2. El otorgamiento o denegación de la licencia mencionada en el apartado anterior se acordará ponderando especialmente la existencia, o no, de un equipamiento adecuado en la zona afectada por el nuevo emplazamiento los efectos que éste pudiera ejercer sobre la estructura comercial de aquélla. En todo caso, será preceptivo el informe del Tribunal de Defensa de la Competencia, que tendrá carácter no vinculante.*
- 3. Se considerará que una zona está dotada de un adecuado equipamiento comercial cuando éste garantice a la población existente y, en su caso, a la prevista a medio plazo, una oferta de artículos en condiciones de calidad, variedad, servicio, precios y horarios conforme con la situación actual y con las tendencias de desarrollo y modernización del comercio al por menor.*



GOBIERNO DE CANARIAS  
CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA Y COMERCIO  
SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA

4. *El efecto sobre la estructura comercial existente se valorará teniendo en cuenta la mejora que para la libre competencia suponga la apertura de un nuevo gran establecimiento en la zona, así como los efectos negativos que aquélla pudiera representar para el pequeño comercio existente con anterioridad...*"

Y ello en consonancia con el espíritu contemplado en la Exposición de Motivos de dicha Ley de establecer *"una relación de complementariedad entre los dos sistemas de distribución que coexisten en España: el primero constituido por empresas y tecnologías modernas, y el segundo integrado por las formas tradicionales de comercio que siguen prestando importantes servicios a la sociedad española y juegan un papel trascendental en la estabilidad de la población activa, pero que deben emprender una actualización y tecnificación que les permita afrontar el marco de la libre competencia"*.

2  
0

Canarias

El criterio mantenido por la Dirección General de Comercio es coincidente con el de la Dirección General del Servicio Jurídico del Gobierno de Canarias, que en informe de 13 de octubre de 2000, señala "no podemos entender por disponibilidad de los terrenos exclusivamente la titularidad dominical, esto es, la propiedad de los mismos; si esa hubiese querido ser la voluntad del legislador autonómico no tendría sino que haber trasladado al texto positivo tal exigencia. Basta con acudir a la dicción de la norma y realizar una interpretación literal de la misma, para constatar que el texto omite cualquier referencia a la propiedad de los terrenos como requisito para el otorgamiento de la licencia comercial. La disponibilidad del terreno exige, simplemente, para quien solicita la licencia, la posibilidad de asentar sobre el mismo el establecimiento comercial en virtud de cualquier título jurídico –bien un derecho real (derechos de propiedad, usufructo, uso, habitación, censo enfitéutico entre otros), bien de una relación obligacional (contrato de arrendamiento)- o en virtud de una simple situación fáctica (precario o la posesión...)".



GOBIERNO DE CANARIAS  
CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA Y COMERCIO  
SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA

Añadiendo dicho informe: "En el supuesto que se informa inciden dos ordenes normativos diferenciados, el urbanismo y el relativo a la actividad del comercio interior. No podemos ignorar que el Decreto Autonómico 158/1998 regula la intervención administrativa en el ámbito del comercio interior a través de la técnica de las autorizaciones, por la cual la Administración consiente una actividad privada, previa valoración de la misma a la luz del interés público que la norma aplicable en cada caso pretende tutelar.

No podemos ignorar que el Decreto Autonómico 158/1998 regula la intervención administrativa en el ámbito del comercio interior a través de la técnica de las autorizaciones, por la cual la Administración consiente una actividad privada, previa valoración de la misma a la luz del interés público que la norma aplicable en cada caso pretende tutelar.

No es tampoco extraño, por lo usual, en nuestro ordenamiento que una misma actividad esté sujeta a diferentes autorizaciones, de tal modo que se inicien procedimientos paralelos de autorización que puedan seguir suertes distintas.

La normativa urbanística establece sus particulares mecanismos de control de legalidad que habrán de ser observados por quien competa en momento oportuno, pero que son ajenos, tanto como por la competencia del órgano que ha de efectuarlo como por la actividad sectorial que ordena la norma y la finalidad perseguida, al procedimiento de autorización establecido en el Decreto autonómico 158/1998.

Cuestión distinta es que se respeten los requisitos del planeamiento para la construcción de la gran superficie comercial pero que la Administración Autonómica no puede examinar cuando ordena la actividad comercial, lo cual no significa que la Administración Autonómica desconozca la posibilidad de que la normativa urbanística se incumpla y así, para tal hipótesis, en el art. 6.1.a) del Decreto Autonómico 158/1998

2  
0  
Canarias





GOBIERNO DE CANARIAS  
CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA Y COMERCIO  
SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA

establece la caducidad de la licencia comercial cuando transcurridos tres meses desde la notificación de la concesión de la misma no se hubiera instado al Ayuntamiento la iniciación del procedimiento para la obtención de las licencias de obras y apertura (momento en que habrá de verificarse si el proyecto es adecuado o no a la legalidad urbanística)“.

Por otra parte, y en cualquier caso, en la información remitida por la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente, cuyos criterios en el ejercicio de sus competencias no pueden ser puestos en duda por la Dirección General de Comercio, se pone de manifiesto que es posible la nueva ubicación del hipermercado, toda vez que “las previsiones de planeamiento han cambiado en el sentido de reducir en aproximadamente 35.000 metros cuadrados el aprovechamiento destinado a este uso en el municipio de Telde, localizándose en el Plan General de Ordenación Urbana de Las Palmas 70.000 metros cuadrados, construidos”,- siempre dentro de la misma actuación urbanística y dentro de la misma Zona de Atracción Comercial- habiéndose producido un trasvase de usos de un municipio a otro que, según consta en el acta de la Comisión Insular de Comercio, fue consecuencia de la sentencia dictada en un recurso interpuesto por el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

**C).-** Asimismo, en el punto 5.6, el órgano de control externo manifiesta la posibilidad de que la Orden aprobatoria de la licencia no sea homogénea, en cuanto a la variación de metros concedidos respecto de los solicitados, con otras actuaciones de esta Dirección General en las que, afirma, que ante actuaciones similares el expediente ha sido denegado.

Al respecto a la Dirección General de Comercio no le consta de que se hayan dado los supuestos manifestados por la Audiencia, pues exclusivamente se ha procedido a la denegación de la solicitud cuando, comunicada al interesado la

2  
Canarias



GOBIERNO DE CANARIAS  
CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA Y COMERCIO  
SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA

necesidad de reducir la superficie solicitada a los metros disponibles, aquel no acepta la reducción y mantiene su solicitud inicial.

**D).**- En el punto 15, del apartado 2.1 –conclusiones-, la Audiencia de Cuentas, reitera *“La Orden de 9 de octubre de 2000 del Consejero de Industria y Comercio por la que se concede licencia comercial a la entidad mercantil Promociones Horneras SL para la implantación de un gran establecimiento comercial-hipermercado en la zona del parque marítimo de Jinámar, vulnera el art. 5.2.f del Decreto 158/98, de 10 de septiembre (BOC Nº 123 de 28 de septiembre) por el que se regula el procedimiento de concesión de la licencia comercial para los grandes establecimientos comerciales”*.

2  
Canarias

Al respecto, hemos de dar por reproducidas las argumentaciones efectuadas en el apartado b) anterior.

**E).**- En el punto 5, del apartado 2.2 Recomendaciones, la Audiencia de Cuentas manifiesta *“Por parte del Gobierno de Canarias debería procederse a analizar todos los convenios.....así como las licencias comerciales otorgadas”*

A dicha Recomendación únicamente cabe contestar que ante la ausencia de fundamentos concretos en los que el Organo fiscalizador basa sus afirmaciones, no parece acorde con los principios que deben inspirar la actuación de la Administración, la toma en consideración de la recomendación efectuada.

**CUARTO:** Con relación al área tributaria procede realizar las siguientes consideraciones:

En la recomendación 4ª, pagina 11, literalmente consta:



GOBIERNO DE CANARIAS  
CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA Y COMERCIO  
SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA

*"4ª La Consejería de Economía, Hacienda y Comercio deberá proceder a la comprobación de valores de los bienes objeto del acta de protocolización otorgados en escritura de 29 de enero de 2001 en función de las competencias que le son propias en cuanto al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados..."*

Por otra parte, en el penúltimo párrafo del informe, página 50, literalmente consta:

*"... en base al informe analizado, deberá realizarse por la Consejería de Economía, Hacienda y Comercio comprobación de valores de los mismos en función de las competencias que le son propias en cuanto al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados."*

Sobre estos apartados se debe tener en cuenta que:

1.- El artículo 46 del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados dispone que "La Administración podrá, en todo caso, comprobar el valor real de los bienes y derechos transmitidos ...". Deja pues en manos de la Administración la facultad potestativa de comprobar valores y en modo alguno constituye un deber imperativo de la Administración Tributaria Canaria el comprobar los valores de los bienes transmitidos.

2.- Esta facultad de no comprobar los valores la ejerce la Dirección General de Tributos en aquellas operaciones que no van a producir rendimiento alguno para la Hacienda Canaria, esto es, las operaciones no sujetas y las exentas de ITP y AJD, de conformidad con los principios de celeridad, eficacia y eficiencia, inspiradores del procedimiento administrativo común.

20

Canarias



**GOBIERNO DE CANARIAS**  
**CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA Y COMERCIO**  
**SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA**

3.- Como quiera que las operaciones a que hace mención el informe están exentas conforme la normativa vigente del ITP y AJD, y del expediente no se iba a practicar liquidación a ingresar, no se sometió a comprobación de valores los bienes por parte del Gabinete Técnico de Valoración, validándose informáticamente el valor declarado por el contribuyente, a los únicos efectos de resolver el expediente y no existir perjuicio alguno en los ingresos de la Administración Tributaria Canaria por ITP y AJD.

Las Palmas de Gran Canaria, a 3 de Julio de 2002.

**EL CONSEJERO DE ECONOMÍA, HACIENDA Y COMERCIO,**

**Adán Martín Menis.**

2  
0  
Canarias



## II.- Contestación a las alegaciones.

Con fecha de entrada de 5 de julio de 2002, se remite por la Intervención General a esta institución, las alegaciones formuladas por la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias (Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente, Consejería de Economía, Hacienda y Comercio –Secretaría General Técnica e Intervención General–), en relación con el “*proyecto de informe de fiscalización del expediente relativo a la adjudicación de parcelas propiedad de la Comunidad Autónoma de Canarias, en cumplimiento del convenio urbanístico para la ejecución del Plan Especial Parque Marítimo de Jinámar*”.

El análisis que de tales alegaciones efectúa la Audiencia, atendiendo a la colocación sistemática de las conclusiones, recomendaciones y el propio cuerpo del proyecto, es el siguiente:

OBJETIVO (cap. 1.2).

RESUMEN DE LA ALEGACIÓN.

Con carácter previo al examen sobre el fondo de las conclusiones, recomendaciones y cuerpo del proyecto de informe de fiscalización, el contenido de la primera de las alegaciones formuladas por la Consejería de Economía, Hacienda y Comercio, afecta directamente al propio objetivo y amplitud del proyecto y actuación fiscalizadora que en él se desarrolla pues, a juicio del fiscalizado, “... *si bien su objeto es determinar la eventual variación patrimonial a que haya podido dar lugar el expediente relativo a la adjudicación de las parcelas de la Comunidad Autónoma en cumplimiento del Convenio Urbanístico para la ejecución del Plan Especial Parque Marítimo de Jinámar, ... se hace, a lo largo del informe, una exhaustiva relación e interpretación de hechos que no parecen tener que ver con la eventual variación patrimonial*” (pág 1).

COMENTARIO.

Tal interpretación aducida por la entidad fiscalizada resulta, sin embargo, sesgada y parcial, al no ser, en modo alguno, comprensiva, ni de la amplitud ni de la dimensión global del objetivo de la presente fiscalización, sino muy al contrario, desconoce los medios y procedimientos que debe desarrollar esta institución de control para alcanzar el objeto último y concreto de la fiscalización específica, así como el general de toda actuación fiscalizadora, tal y como se prevé normativamente. Los argumentos que sustentan este criterio son los siguientes:

1º 1) El proyecto de informe constituye el resultado de una actuación fiscalizadora específica (definida con carácter general como “el examen y comprobación específica de todo o una parte de la gestión económico-financiera y contable de una entidad integrada en el sector público”), como se prevé en la normativa general de los órganos de control externo y se establece, en la actualidad, por el artículo 15 del Reglamento de Organización y Funcionamiento de esta Audiencia de Cuentas. Acorde con esta definición en toda actuación fiscalizadora específica, el objetivo último de la misma, deberá encuadrarse en el marco procedimental general de aquélla, esto es, deberá de alcanzarse el objetivo pretendido a través del análisis y examen parcial de la gestión económico-financiera y contable de la entidad fiscalizada y sin que puede olvidarse, por otra parte, que este objetivo específico deberá de

coexistir con el general que no es otro que el determinante del tipo de fiscalización, (de cumplimiento, financiera, de regularidad, integrada, etc...).

Partiendo de estas premisas resultará que si bien es cierto que el objetivo último de la actuación fiscalizadora, conforme se menciona en la página 4 punto 1.2 del proyecto de informe es “*determinar la eventual variación patrimonial a que haya podido dar lugar el expediente relativo a la adjudicación de parcelas de la Comunidad Autónoma en cumplimiento del convenio Urbanístico para la ejecución del Plan Especial Parque Marítimo de Jinámar...*”, este objetivo se ha de conseguir mediante la aplicación de la técnica procedimental determinada en el proyecto, atendiendo el tipo de fiscalización. En este sentido, el mismo punto 1.2 del proyecto evidencia, al que lo analiza en profundidad, que la consecución del objetivo concreto de la fiscalización deberá de efectuarse “*en base a lo dispuesto en los artículos 5.1.e) y 6 de la Ley 4/1989, de 2 de mayo, reguladora de la Audiencia de Cuentas de Canarias*”; resulta pues obvio que el objeto último del proyecto es la determinación de la eventual variación patrimonial, mientras que el general e inmediato, tendente a la consecución de aquel último, no es otro que el examen y comprobación de los hechos y actuaciones administrativas que integran el expediente relativo a la adjudicación y su adecuación a los principios que determina la Ley 4/1989; por lo que inevitablemente en la ejecución del trabajo, la Audiencia de Cuentas debía, cuando menos, y así se ha verificado, efectuar el control de legalidad y cumplimiento respecto a la globalidad de los hechos y actos administrativos integrantes del expediente relativo a la adjudicación de aquellas parcelas, puesto que no conviene además olvidar que los términos del Acuerdo del Pleno de la Audiencia de Cuentas, tal y como se cita en la página 4, punto 1.1, en ejercicio de su iniciativa fiscalizadora (artículo 8 de la Ley 4/1989) es “*la fiscalización del expediente relativo a la adjudicación de parcelas de la Comunidad Autónoma de Canarias en cumplimiento del convenio Urbanístico para la ejecución del Plan Especial Parque Marítimo de Jinámar*”, concorde con la misma denominación del proyecto de informe.

Esta institución entiende que queda desvirtuado el comentario efectuado por la entidad fiscalizada al expresar que: “... *se hace, a lo largo del informe, una exhaustiva relación e interpretación de hechos que no parecen tener que ver con la eventual variación patrimonial...*” (pág 1), porque parece olvidar el fiscalizado, que la independencia de que goza la Audiencia de Cuentas de Canarias en el examen de los hechos, que conforman el expediente sometido a fiscalización, es dual, suponiendo tanto la autonomía de la Audiencia en la elección de los hechos que integran el expediente, como en el análisis y enjuiciamiento que de los mismos se realice, que será efectuado por la institución con la intensidad y exhaustividad que estime procedente. Resultando inadmisibles cualquier interferencia a esta autonomía y cualquier manifestación, como las planteadas por el fiscalizado, en que se cuestione o se pretenda interferir en ella.

1º 2) La Audiencia de Cuentas de Canarias tiene iniciativa fiscalizadora, (como muy bien se expresa por la Intervención General en las alegaciones formuladas al presente proyecto de informe) que se traduce no sólo en la

autonomía para iniciar su actuación sino además en la forma en que desenvuelve y desarrolla la actuación. En este desarrollo la Audiencia tiene una finalidad esencial –que es propio de cualquier informe ya sea periódico o específico de los que realiza– cual es: facilitar la mayor información y efectuar el más amplio control que deba rendir ante el Parlamento de Canarias, (artículo 19 de la Ley 4/1989); de ahí que para lograr aquel objetivo último deba desplegar el más amplio control sobre la totalidad del expediente y de las actuaciones que lo conforman según la remisión que de los mismos hace el fiscalizado. En el cumplimiento de esta misión, explícitamente establecida por el legislador, la Audiencia ha realizado en el pleno ejercicio de su independencia la interpretación y relación de los hechos y actuaciones administrativas integrantes del expedientes con la intensidad y exhaustividad que ha estimado procedentes, tal y como se indicara en el párrafo precedente, y ello pese a las dificultades y limitaciones que al suministro de algunos datos y documentos le opusiera la Administración.

ACUERDO.

Se mantiene el objetivo consignado en el cuerpo del proyecto, en la página 4, párrafo tercero del proyecto.

CONCLUSIÓN Nº 1.

RESUMEN DE LA ALEGACIÓN.

Según la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente el convenio aprobado en fecha 19 de octubre tiene la naturaleza jurídica de “convenio de planeamiento urbanístico”, y fue concertado como precedente de la revisión del Plan Especial pues ella misma: “...se proponía revisar el modelo de ordenación del Plan Especial del Parque Marítimo de Jinámar, dotándolo de aprovechamientos lucrativos privados con el fin de promover el desarrollo socioeconómico del Valle de Jinámar, para lo cual resultaba idóneo la implantación en una parte del suelo de una actividad privada que posibilitara, de un lado, el empleo y desarrollo de la población colindante y, de otro, la financiación de las obras de urbanización regeneradoras de un área sumida en el abandono y la desertización, así como, y no menos importante, la financiación también de las dotaciones públicas proyectadas por el Plan...”; por ese motivo entiende la consejería que la previsión de modificación del Plan Especial de realizarse sin contar con el expropiado, habría desembocado en la posibilidad de ejercitarse por aquél la reversión, “porque el plazo de ocho años del artículo 40.2 b) de la Ley 6/1998 aún no había transcurrido, puesto que el uso público dotacional no sólo no había sido efectivamente implantado y mantenido, como exige el precepto, sino que el plan originario no se había ejecutado ni siquiera parcialmente.” Argumentos suficientes para la Administración actuante para modificar el criterio de la Audiencia de Cuentas de Canarias en la página 49 del proyecto de informe de Fiscalización, en cuyo primer párrafo, se cuestiona la existencia y ejercicio del mismo derecho de reversión del expropiado, por el transcurso del plazo de ocho años señalado en el artículo 40.2 de la Ley 6/1998.

COMENTARIO.

No comparte, en general, esta Audiencia de Cuentas, los argumentos esgrimidos por el fiscalizado, en este aspecto, por entenderlos contradictorios con los mismos actos por él realizados:

- Por una parte sostiene el fiscalizado que el plan originario (Plan Especial Parque Marítimo de Jinámar) no se había ejecutado siquiera parcialmente, sin embargo el Decreto 89/1991, de 21 de abril y la actuación administrativa expropiatoria que el mismo legitima constituye, según sus propios términos, una actuación de ejecución de aquel Plan Especial originario, así el fundamento de derecho primero y la justificación del anexo de aquel decreto expresan respectivamente: “*El terreno que sirve de soporte territorial a la ejecución del Plan Especial Parque Marítimo de Jinámar...*” “*...Relación de bienes de propiedad privada cuya necesidad de ocupación en trámite de urgencia se ha acordado en relación con el expediente de expropiación forzosa de terrenos sitos en la Playa de Jinámar, como resultado de la ejecución del Plan Especial del Parque Marítimo de Jinámar...*”

- Y por otra, afirma que el uso dotacional no se había implantado y mantenido, sin embargo y al margen de la interpretación que pudiera efectuarse del término “efectivamente” al que alude el artículo 40.2 b) de la Ley 6/1998, lo cierto es el plan originario preveía y establecía el uso dotacional público, lo que corrobora la misma Administración con sus palabras al indicar que uno de los criterios que inspiraban la revisión del plan, como se ha expuesto en párrafo precedentes era: *la financiación también de las dotaciones públicas proyectadas por el plan* (en clara alusión al plan originario).

Por lo tanto, esta Audiencia de Cuentas ha decidido suprimir dichas referencias, además de por los argumentos esgrimidos por el fiscalizado, como consecuencia del análisis jurisprudencial del derecho de reversión, (en concreto de la doctrina del Tribunal Supremo, SSTS 30/11/1999, 10/5/2000, entre otras, que establece que la determinación del derecho de reversión ha de ser contemplada en relación con la finalidad urbanística conjunta). En este sentido, resulta justificado el ejercicio del derecho de reversión en el momento de efectuarse la renuncia instrumentada en el convenio y procede señalar la no aplicación del artículo 40.2 b) de la Ley 6/1998, puesto que en la página 36, párrafo 4º del proyecto de informe, se constata que el convenio de planeamiento, suscrito en fecha 19 de octubre de 1998, implica una alteración de la “causa expropiandi”, (pues junto al destino medio ambiental y protectorista que justificaba el decreto expropiatorio se añade uno nuevo de ocio y esparcimiento).

ACUERDO.

En consecuencia se propone la supresión de la conclusión primera y la mención contenida en la página 49, párrafo primero desde: “No se ha cuantificado...determinó la caducidad”.

CONCLUSIÓN Nº 2.

RESUMEN DE LA ALEGACIÓN.

Señala la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente que la fijación del aprovechamiento en la cantidad de 125.000 metros obedeció a la necesidad de permitir que la actividad privada comercial pudiera retasar el umbral que separa los proyectos comerciales al uso, de aquellos otros de mayor categoría. Se indica además que como convención añadida al convenio se concertó la reevaluación del justiprecio, que tenía que ser retasado haciéndolo equivaler al nuevo aprovechamiento neto que se iba a

implantar; y en este sentido la nueva valoración de la finca expropiada ha de referirse a las condiciones urbanísticas vigentes al tiempo de la solicitud de retasación, o en este caso, al tiempo de implantarse los nuevos usos y aprovechamientos que la han justificado. Por eso el justiprecio quedó fijado, en los 125.000 metros cuadrados de aprovechamiento que el futuro plan permitiría y en el mercado una finca vale tanto como su aprovechamiento. Concluye la consejería indicando que el convenio se suscribió sin que se efectuaran valoraciones previas de los bienes y cosas que se intercambiaban y que habrá que corregir esta circunstancia en su renegociación, ahora en curso. Pero es forzoso, a juicio de aquel departamento, admitir también que la valoración del justiprecio a entregar, aunque formalmente necesaria, resultaba un tanto superflua, puesto que se entregaba como precio de la expropiación, a modo de permuta, el valor en especie que la propia finca tenía. Por último los defectos e imprecisiones fueron en parte salvados por la concreción posterior que efectuó la revisión del plan en 1999, que los fijó en 2.470 millones de pesetas a asumir íntegramente por los adjudicatarios del aprovechamiento, cantidad que no correspondía no sólo a los costes de la completa urbanización de área de actuación (1.600 millones), sino también a la construcción y puesta en servicio de las dotaciones públicas, que importaban 870 millones adicionales.

#### COMENTARIO.

Confirma la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente los criterios sostenidos por la Audiencia de Cuentas de Canarias, y en este sentido citar las palabras del fiscalizado en este apartado, al afirmar: "...*La Administración actuante, para corregir las deficiencias apuntadas por la Audiencia de Cuentas y para seguir sus recomendaciones, ha iniciado un proceso de actualización, modificación y renegociación del convenio de 1998*".

#### ACUERDO.

Se mantiene en todos sus términos la conclusión nº 2 del proyecto de informe.

#### CONCLUSIÓN nº 3 (y capítulo 4.1).

##### RESUMEN DE LAS ALEGACIONES.

a) La Intervención General de la Comunidad Autónoma afirma que la conclusión nº 3 del proyecto de informe no se ajusta ni a la realidad ni al ordenamiento jurídico pues rechaza "rotundamente" que se hayan incumplido por la Intervención General las funciones que le atribuye la Ley 7/1984, de 11 de diciembre y el Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Intervención General, aprobado por Decreto 28/1997, de 6 de marzo. Afirma la intervención que a diferencia de lo que sucede con la Audiencia de Cuentas de Canarias, a la que corresponde la iniciativa fiscalizadora, la función de la fiscalización previa no se realiza por propia iniciativa del órgano de control interno, sino a solicitud del órgano administrativo que instruya el expediente; por ello entiende el centro de control interno que el incumplimiento supuesto y manifestado por la Audiencia de Cuentas es en todo caso imputable a los órganos competentes para la instrucción y resolución de los diversos expedientes a los que la Audiencia de Cuentas se refiere en el último inciso de la propia conclusión 3ª del proyecto de informe.

Afirma la intervención: "*En el caso del expediente del convenio autorizado el 19 de octubre de 1998, la*

*aseveración antedicha no se ve alterada por el hecho de que se pusiese de manifiesto la posible trasgresión de la Ley General Presupuestaria por la Comisión de Secretarios Generales Técnicos en la medida en que, en ningún caso, la intervención puede fiscalizar por propia iniciativa los expedientes. Y si no fue objeto de fiscalización el convenio de referencia resulta obvio que no lo fue porque en ningún momento fue solicitada la misma... Y ello a pesar de que, según consta en el Acta de la Comisión de Secretarios Generales Técnicos celebrada el día 21 de septiembre de 199... la misma propuso literalmente: 'Que se aporte informe de la Intervención General'. Siendo así que el incumplimiento de las normas que regulan la función interventora sólo es achacable exclusivamente a los órganos gestores de los distintos expedientes susceptibles de generar derechos u obligaciones de contenido económico..."*

b) En cuanto a la circunstancia referente a que el informe emitido por la Intervención General el 8 de octubre de 2001, previo a la emisión del Dictamen del Consejo Consultivo, no cumple con lo establecido en el artículo 6.2 en relación con el artículo 17 del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Intervención General, se argumenta por la Intervención General que al carecer ese centro de control de iniciativa para la fiscalización de los actos documentos, documentos y expedientes sujetos a la misma, la fiscalización debe limitarse al acto que pretende dictarse por el órgano instructor del expediente, es decir el informe-propuesta de revisión de oficio de la Orden de 20 de marzo de 2000, del anexo de adjudicaciones del Plan Especial del Parque Marítimo de Jinámar, su posterior protocolización y la Orden de 24 de enero de 2000. Quedando pues excluidos, según la intervención, los actos que trataban de revisarse y los expedientes respectivos en los que se dictaron, en la medida en que lo que se somete a fiscalización es la propuesta de declaración de nulidad de pleno derecho, y tratándose de una fiscalización previa no puede ser objeto de fiscalización, la tramitación previa de los procedimientos ya concluidos, ni los actos ya dictados, aún cuando considere que los mismos han sido dictados con infracciones del ordenamiento jurídico que den lugar a su nulidad de pleno derecho. Concluye la intervención, en este apartado: "*En estricto cumplimiento de las funciones que tiene atribuida este órgano de control interno, que son de estricto control económico-financiero, poco o nada tiene que expresar esta intervención respecto de los actos en los que las cuestiones que se suscitan son de naturaleza estrictamente jurídica, como es la de si concurre o no un motivo de nulidad de pleno derecho de los establecidos en el artículo 62 de la Ley 30/1992... Entender lo contrario supone invadir las competencias de la Dirección General del Servicio Jurídico, y en el acto concreto al que nos estamos refiriendo, el ámbito funcional del Consejo Consultivo de Canarias. De ahí que carezca de fundamento la conclusión que se plasma en el proyecto de informe de la Audiencia de Cuentas sobre el deficiente control por parte de la Intervención General y correlativo incumplimiento de las funciones que tiene atribuidas por la normativa vigente.*"

#### COMENTARIOS:

a) No comparte esta Audiencia de Cuentas las afirmaciones vertidas por la Intervención General, en primer



lugar, respecto al cumplimiento de sus funciones en los estrictos términos que le son exigibles normativamente, por cuanto en el momento de emisión del informe de fiscalización previo al Dictamen del Consejo Consultivo, a pesar de haberse omitido en el expediente la función interventora respecto de aquellos actos y documentos que lo requerían, no dio cumplimiento a lo establecido en el artículo 26 del Decreto 28/1997, de 6 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Intervención General, en lo que se refiere al apartado 2 del mismo, toda vez que no se hizo, por el control interno, indicación alguna a las citadas omisiones ni emitió su opinión respecto a las mismas.

Tampoco se informó por la intervención el convenio autorizado el 19 de octubre de 1998 ni la protocolización por la que se formalizó la adjudicación de parcelas el 29 de enero de 2001, a pesar de que el borrador del convenio fue objeto de advertencia legal al entenderse que podía transgredir la Ley General Presupuestaria, por la Comisión de Secretarios Generales Técnicos reunida en sesión de fecha 8 de junio de 1998 y en la que se encuentra representada la Intervención General que, por ello, no podía desconocer dicha circunstancia y que, sin embargo, no realizó actuación alguna encaminada a su remisión para fiscalización por el centro gestor correspondiente. Y ello a pesar de que, según manifiesta la Intervención General, en el Acta de la Comisión, reunida en sesión inmediatamente previa a la autorización del convenio, de fecha 21 de septiembre de 1998, la misma propuso “Que se aporte informe de la Intervención General...” (dicha Acta no consta fehacientemente a esta Audiencia de Cuentas de Canarias, por no haber sido remitida a la institución, ni siquiera en fase de alegaciones, motivo por el cual su existencia y contenido no puede transcribirse al proyecto de informe).

b) En segundo lugar tampoco comparte esta Audiencia de Cuentas las limitaciones que sobre su actuación alega la Intervención General respecto al expediente sometido a revisión de oficio, los argumentos de la Audiencia son los siguientes:

Los actos de intervención en cualquiera de sus modalidades tienen una naturaleza distinta de los meros informes administrativos, en los términos previstos en la Ley 30/1992, modificada por Ley 4/1999, y en tal sentido afirma la doctrina: “desde el punto de vista de la vigente Ley de Procedimiento Administrativo el problema surge por la indiscriminada utilización del término informe, que se aplica indistintamente tanto para designar la actuación de los organismos formalmente consultivos, de tipo tradicional, como de los órganos de asesoramiento e incluso de los pareceres emitidos por los funcionarios a los que están atribuidas, en general, facultades simplemente instructoras en el procedimiento administrativo”.

Confrontando lo dispuesto en el ordenamiento administrativo sobre los informes con las normas que regulan los actos de intervención, aparecen las siguientes diferencias fundamentales:

1) Por su finalidad.

El informe supone, según la doctrina, la aportación de un dato: opinión o juicio del órgano informante acerca de las cuestiones que en el procedimiento se plantean y que constituyen su objeto. El acto de intervención, como todo acto de control, cumple por el contrario una finalidad garantista en orden al manejo de los fondos públicos. Dicha

finalidad requiere, como requisito necesario, la previa determinación de la legislación aplicable, lo cual podría hacerse por el interventor tanto en base a su propia ciencia, como de ciencia ajena. De ahí que se incluya entre las competencias inherentes a la función interventora la de recabar de quien corresponda, cuando la naturaleza del acto, documento o expediente que deben ser intervenidos lo requiera, los asesoramientos jurídicos que considere necesarios.

2) Por sus efectos jurídicos.

Para alcanzar su finalidad el acto de intervención produce efectos jurídicos propios y distintos de los informes administrativos.

Con relación a quien lo emite, el principal efecto que produce es su asunción de responsabilidad, que es doble. El interventor se responsabiliza, en primer lugar, de su propio acto fiscal, incurriendo en responsabilidad disciplinaria en caso de incumplimiento de sus obligaciones como funcionario, o penal en los supuestos previstos en las leyes de aquella naturaleza. Pero al interventor no le alcanzan sólo las posibles responsabilidades de su acto, sino también las derivadas del acto intervenido.

En segundo lugar, el acto de intervención puede: 1º) permitir la producción del acto fiscalizable, si se cumple la legalidad vigente, 2º) dar lugar a que se produzca el acto pero condicionado en su eficacia, y 3º) también impedir que el acto se produzca por el órgano administrativo.

Por el contrario, el órgano de la Administración activa que recibe el informe puede hacer caso omiso de la opinión manifestada, incluso en los vinculantes existe la posibilidad de aceptar en todo o en parte la opinión o juicio que se manifiesta en el mismo. Puede asimismo proseguirse el procedimiento caso de que no se emitan en los plazos previstos por la ley.

Finalmente, en relación a la validez del acto o acuerdo para cuya producción se emite el informe, la omisión de este vicia el acto en cuestión.

La omisión de la fiscalización previa afectará a la validez –pero es posible la subsanación por Consejo de Gobierno– y a la eficacia. Cuando falta el trámite fiscal los interventores y ordenadores de los pagos deben abstenerse de realizarlos. A este efecto, es importante subrayar como los órganos gestores de la Administración no pueden permanecer inactivos, esperando a que el transcurso de tiempo opere la plenitud de efectos jurídicos del acto dictado, sino que, o proceden a la convalidación en Consejo de Gobierno o la obligación no podrá ser satisfecha.

En suma, para que la obligación pueda ser satisfecha, antes habrá debido subsanarse la invalidez mediante su convalidación en Consejo de Gobierno o la cuestión habrá de dilucidarse ante los Tribunales, bien a iniciativa de la Administración, previa declaración de lesividad, bien mediante demanda del particular como única vía alternativa de obtener la satisfacción del crédito.

3) Por su forma.

Los informes, dada su naturaleza de declaraciones de juicio, o de opinión exigen, en todo caso, una motivación, que podrá ser sucinta, pero que en todo caso habrá de ser expresión racional de un juicio.

El interventor, por el contrario, se limitará en caso de ser favorable al gasto u obligación a consignar, mediante diligencia firmada... “su conformidad con el gasto”.



Parece bien distinto suscribir una diligencia de conformidad que informar, incluso en el caso de disconformidad que ha de expresarse mediante dictamen razonado, que persigue justificar las causas de la oposición y abrir la vía a la discrepancia, más que ilustrar al órgano decisorio.

En conclusión, no parece ante la disparidad de fines, efectos jurídicos y caracteres que se dan entre los informes administrativos y los “informes” de intervención, que pueda admitirse que estemos frente a una misma realidad jurídica.

Nada, pues, tiene de particular que el profesor González Navarro, que ha estudiado en profundidad los informes administrativos (Vid. Organización y procedimiento administrativos. Estudios. Ed. Montecorvo. Madrid 1975), haya escrito al respecto:

*“Parece que, pese a que algunos textos legales califiquen dicho acto como informe (de ‘informe favorable’ habla, por ejemplo, el artículo 98.2, de la Ley General Presupuestaria), se trata de un acto de naturaleza decisoria que, caso de contener un pronunciamiento negativo (el artículo 96 de la Ley General Presupuestaria habla expresivamente de ‘desacuerdo’ y de ‘disconformidad’), provoca la suspensión de la tramitación del procedimiento (artículo 97 de la Ley General Presupuestaria) y, en su caso ‘cuando el órgano al que afecte el reparo no esté conforme con el mismo’, una cuestión incidental que termina con una decisión de este carácter, (Revista Presupuesto y Gasto Público nº 1/1979, página 142)”.*

Las expuestas son las razones por las cuales, en cualquier caso, y en contra de lo argumentado en el presente supuesto por la Intervención General, se reserva la práctica de la fiscalización a la total aclaración y control de la legalidad tanto sustantiva-material como la estrictamente financiera, pues la función interventora se enmarca dentro de las actividades de control, en este caso global de legalidad, que operan en otra esfera sin que ello implique interferir ni las propias de los órganos consultivos ni por supuesto las netamente gestoras.

Por otra parte establece el ya citado artículo 26 del Reglamento de la función interventora, tras la modificación operada por Decreto 137/1997, de 11 de julio, que si la Intervención General al conocer de un expediente, observara que la obligación o gasto a que corresponda no ha sido previamente fiscalizado, lo manifestará así a la Autoridad que hubiera iniciado aquél y emitirá al mismo tiempo su opinión respecto de la propuesta. a fin de que, uniendo este informe a las actuaciones, pueda el titular del departamento de que aquélla proceda, si la considera conveniente, acordar que se someta lo actuado a la decisión del Consejo de Gobierno para que adopte, en vista de ello, la resolución a que hubiere lugar. Sin embargo y pese a que según manifiesta la intervención, (tal y como se indicara en párrafos), en el Acta de la Comisión de fecha 21 de septiembre de 1998, que con anterioridad a la aprobación del convenio de 19 de octubre de 1998, por ella misma se manifestó la necesaria aportación del propio informe de la intervención General, sin embargo en su informe (previo a la emisión del Dictamen del Consejo Consultivo), de fecha 8 de octubre de 2001, ni siquiera señala la omisión de aquel informe. Corroborando la propia intervención, de una forma clara y diáfana a través de sus propios hechos (cronológicamente analizados), que su propia actuación choca con la exigencia normativa prevista en dicho artículo 26.

Asimismo, si los términos literales del artículo 6.2 d) del Reglamento de la función interventora establecen: *“Corresponde al Interventor General, en materia de función interventora, la fiscalización previa de los documentos y expedientes siguientes: los que precisen ser informados con carácter preceptivo por el Consejo Consultivo...”*, por aplicación del aforismo jurídico: *“Donde la ley no distingue no se puede distinguir”*, resultará evidente que carecen de fundamento jurídico los argumentos esgrimidos por la intervención al entender excluidos de la fiscalización que efectuara en fecha 8 de octubre de 2001: *“los actos que trataban de revisarse y los expedientes respectivos en los que se dictaron”*, puesto que la fiscalización que realiza, al excluir aquéllos resulta incompleta, de acuerdo a la previsión normativa.

Interesa a esta Audiencia de Cuentas hacer constar la contradicción evidente en que incurre la Intervención General, al señalar en relación con su actuación preceptiva en el procedimiento de revisión de oficio: *“...poco o nada tiene que expresar esta intervención respecto de los actos en los que las cuestiones que se suscitan son de naturaleza estrictamente jurídica, como es la de si concurre o no un motivo de nulidad de pleno derecho de los establecidos en el artículo 62 de la Ley 30/1992... Entender lo contrario supone invadir las competencias de la Dirección General del Servicio Jurídico,”*, pues resulta obvio que lo que cuestiona precisamente la Audiencia es que por parte de la Intervención General no se efectuaran las actuaciones que legítimamente le corresponderían en su global función de fiscalización respecto de los documentos y actos que conforman el expediente, sino que muy por el contrario, se limita precisamente en su informe, de 8 de octubre de 2001, a señalar cuestiones de índole jurídica procedimental que más corresponden al ámbito de las funciones de otros órganos que afirma no pretender invadir.

Por último interesa hacer constar a esta Audiencia de Cuentas que en las alegaciones realizadas por la CPT y MA, este departamento confirma el criterio de la Audiencia de Cuentas al expresar que en la tramitación del convenio urbanístico de 19 de octubre de 1998, no consta solicitud de informe a la Intervención General.

ACUERDO.

No atender las alegaciones formuladas en este punto, si bien, por una cuestión de estilo y meramente formal, se propone la siguiente mejora de redacción de la conclusión tercera.

*“La Intervención General, en el momento de emisión del informe de fiscalización previo al Dictamen del Consejo Consultivo, a pesar de haberse omitido en el expediente la función interventora respecto de aquellos actos y documentos que lo requerían, no dio cumplimiento a lo establecido en el artículo 26 del Decreto 28/1997, de 6 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Intervención General, en lo que se refiere al apartado 2 del mismo, toda vez que no se hizo indicación alguna, por el control interno, a las citadas omisiones ni emitió su opinión respecto a las mismas.*

Tampoco se informó por la intervención el convenio autorizado el 19 de octubre de 1998 ni la protocolización por la que se formalizó la adjudicación de parcelas el 29 de enero de 2001, a pesar de que el borrador del convenio fue objeto de advertencia legal al entenderse que podía transgredir la Ley General Presupuestaria, por la Comisión de

Secretarios Generales Técnicos reunida en sesión de fecha 8 de junio de 1998 y en la que se encuentra representada la Intervención General que, por ello, no podía desconocer dicha circunstancia y que, sin embargo, no realizó actuación alguna encaminada a su remisión para fiscalización por el centro gestor correspondiente.

Por otra parte, no consta que se haya emitido el informe estipulado en el artículo 134 del Reglamento de la Ley del Patrimonio de la CAC, a efectos del expediente de permuta derivado del convenio autorizado el 8 de octubre de 1998” (capítulo IV, apartado 1).

Se propone además una nueva redacción al capítulo 4.1 del proyecto del informe en los siguientes términos:

No se observa en el expediente actuación de control interno por parte de la Intervención General, a excepción de la fiscalización previa del convenio de 26 de abril de 1996 y del expediente sometido a informe preceptivo del Consejo Consultivo.

Con fecha 8 de octubre de 2001 se emitió por la Intervención General, con carácter previo al Dictamen del Consejo Consultivo, el informe de fiscalización al que se refiere el artículo 6.2. en relación con el artículo 17 del Reglamento de la función interventora, que atribuye al Interventor General la fiscalización previa de los documentos y expedientes que vayan a ser informados con carácter preceptivo por el Consejo Consultivo y ello, como consecuencia de que de las resoluciones administrativas que se dicten se pueden establecer obligaciones de contenido económico con cargo al Tesoro Público y, por tanto, deben ser objeto, por parte de la intervención, de la fiscalización crítica o previa establecida en la Ley de Hacienda Pública Canaria.

Como acto de intervención, se trata de un control de legalidad cuya omisión o carácter de favorable conlleva una serie de efectos. Por ser un dictamen preceptivo y vinculante, el acto fiscalizable dictado con omisión del trámite de intervención, sin que se haya resuelto la discrepancia, o en contra del dictamen fiscal, adolece de una irregularidad.

La omisión de la fiscalización, si bien, no parece encajable entre los vicios de nulidad absoluta, la jurisprudencia ha venido puntualizando que la omisión de informes preceptivos acarrea la anulabilidad del acto administrativo (artículo 63.2 de la LRJ-PAC).

Pues bien, a pesar de haberse omitido en el expediente la función interventora respecto de aquellos actos y documentos que lo requerían, no se dio cumplimiento a lo establecido en el artículo 26 del referido Reglamento, en lo que se refiere al apartado 2 del mismo, toda vez que no se hizo indicación alguna a las citadas omisiones ni emitió su opinión respecto a las mismas. De acuerdo con dicho apartado, el informe a emitir como consecuencia de dicho incumplimiento debía incluir:

- a) Las infracciones del ordenamiento jurídico que, a juicio del interventor, se hayan producido en el momento en que se adoptó el acto sin fiscalización o intervención previa.
- b) Las prestaciones que se hayan realizado como consecuencia de dicho acto.
- c) La posibilidad y conveniencia de revisión de los actos dictados con infracción del ordenamiento.

Por tanto, la actuación de la Intervención General no se adecuó a las exigencias previstas en el Reglamento de la

función interventora, puesto que no se analizó el expediente, limitándose a la propuesta de revisión, y ello pese a que la propia Intervención General en escrito, de fecha 21 de septiembre de 2001, solicitó a la Secretaría General Técnica que remitiera la “documentación preceptiva que complete el expediente” para poder emitir informe relativo al mismo.

Por otra parte, la intervención se remitió al informe que emita la Dirección General del Servicio Jurídico (lo que parece remitir a un futuro informe que debía emitir aquélla), cuando consta en el expediente que la Intervención General tuvo conocimiento, en fecha 4 de octubre de 2001, del informe jurídico, de 3 de octubre de 2001, en el que se señalaba la existencia de la enajenación de bienes de titularidad pública obviando las previsiones contenidas en la Legislación del patrimonio de la Comunidad Autónoma, e incluso implicando la vulneración de un precepto constitucional, circunstancias luego corroboradas por la calificación realizada por el titular del Registro nº 1 de Las Palmas de Gran Canaria en fecha 3 de noviembre de 2001, respecto al acta de protocolización de adjudicación de parcelas de la Comunidad Autónoma previa segregación al expresar, entre otras, las siguientes deficiencias: “No se acredita, como trámite esencial del procedimiento administrativo, el cumplimiento de lo dispuesto para la disposición y permuta de bienes en los artículos 36, 38, 41 y 42 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Canarias, y 98, 99, 108 a 111, y 133 a 137, y concordantes de su Reglamento”. Entre aquellos requisitos se incluye la necesaria emisión de informe preceptivo por parte de la Intervención General y el Servicio Jurídico.

En consecuencia, no se informó por la intervención el convenio autorizado el 8 de octubre de 1998 ni la protocolización por la que se formalizó la adjudicación de parcelas el 29 de enero de 2001, a pesar de que el borrador del convenio fue objeto de advertencia legal al entenderse que podía transgredir la Ley General Presupuestaria, por la Comisión de Secretarios Generales Técnicos reunida en sesión de fecha 8 de junio de 1998 y en la que se encuentra representada la Intervención General que, por ello, no podía desconocer dicha circunstancia y que, sin embargo, no realizó actuación alguna encaminada a su remisión para fiscalización por el centro gestor correspondiente. Y ello a pesar de que, según consta en el Acta de la Comisión, la misma propuso “Que se aporte informe de la Intervención General...”.

Envío que también debió producirse, en su momento, para el registro de la operación en la contabilidad patrimonial.

Tampoco consta que se haya realizado el informe estipulado en el artículo 134 del Reglamento de la Ley del Patrimonio de la CAC, a efectos del oportuno expediente de permuta que se deriva del convenio autorizado el 8 de octubre de 1998.”

#### CONCLUSIÓN nº 4.

##### RESUMEN DE LA ALEGACIÓN.

La Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente, en la alegación formulada a la conclusión nº 4, manifiesta que los defectos formales, existentes en el expediente, no pueden subsanarse mediante la retroacción del procedimiento al momento inmediatamente anterior a la comisión del vicio porque, según el consejo, el procedimiento ha caducado. Se pone en conocimiento de esta institución que

solicitado nuevo informe a la Dirección General del Servicio Jurídico, sobre los trámites a seguir, se redacta una propuesta de Orden, remitida al representante de la entidad Parque Marítimo de Jinámar SL, que ha manifestado su oposición a la citada propuesta. En la actualidad por parte de la consejería se han iniciado actuaciones en orden a lograr una efectiva resolución convencional del asunto.

COMENTARIO.

La alegación no altera el texto del proyecto de informe, al contrario confirma el criterio de la Audiencia.

ACUERDO.

Se mantiene la conclusión nº 4.

CONCLUSIÓN nº 6.

RESUMEN DE LA ALEGACIÓN.

Se señala por el fiscalizado, en concreto por el departamento competente en materia de política territorial y medio ambiente, como comentario al apartado segundo de la conclusión nº 5 del proyecto de informe, la existencia de escritura de ratificación, de fecha 8 de febrero de 2001, del defecto del Acta de protocolización, derivado de la ausencia de uno de los consejeros, con poderes mancomunados, de la entidad mercantil.

Asimismo, por la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente se señala que todas las manifestaciones descritas en la conclusión nº 6 se ajustan perfectamente a la realidad del expediente.

COMENTARIO.

La escritura no se adjunta, señalándose exclusivamente que ha tenido entrada en la consejería, con fecha 25 de junio de 2002. Por este motivo no puede ser introducido este dato en el proyecto de informe.

ACUERDO.

Se mantiene la conclusión.

CONCLUSIÓN nº 7.

RESUMEN DE LA ALEGACIÓN.

Se alega por la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente la existencia de error material, por parte de la Audiencia de Cuentas, sobre la fecha de la Comisión de Secretarios Generales Técnicos, pues en las conclusiones del proyecto de informe se alude a la fecha 8 de octubre de 1998, y por el fiscalizado la fecha 21 de septiembre de 1998.

Se señala además por la Consejería de Política Territorial, la cesación de la situación de litigiosidad debido a un reciente pronunciamiento del Tribunal Supremo, contenido en el Auto de fecha 12 de febrero de 2002, por el que se declara desierto el recurso de casación interpuesto por la Administración General del Estado.

COMENTARIO.

Al respecto hay que indicar que una vez realizadas las oportunas comprobaciones, se ha constatado la fecha exacta de la sesión de la Comisión de Secretarios Generales Técnicos en la que se formularon reparos fue de 8 de junio de 1998, ahora bien en dicha sesión el asunto quedó sobre la mesa, un asunto que se volvería a tratar en la Comisión de Secretarios, de fecha 21 de septiembre de 1998 (tal y como se expresó en los comentarios a la conclusión nº 3 no consta a la Audiencia de Cuentas el contenido del Acta correspondiente a la sesión de fecha 21 de septiembre de 1998), con carácter previo a la suscripción del convenio.

Constatada la existencia del Auto de fecha 12 de febrero de 2002, se deberá de suprimir la referencia a la situación litigiosa expresada en el párrafo 2º de la conclusión nº 7.

ACUERDO.

Se deberá pues de sustituir la fecha 8 de octubre por 8 de junio en la conclusión nº 7

Deberá suprimirse el segundo párrafo de la conclusión nº 7 y añadir al hecho 27 de la página 24 del proyecto de informe la referencia al cese de la situación de litigiosidad como consecuencia del Auto del Tribunal Supremo de fecha 12 de febrero de 2002.

CONCLUSIÓN nº 8 (y capítulo 4 apartado 2º).

RESUMEN DE LAS ALEGACIONES.

Por la Consejería de Economía, Hacienda y Comercio (Secretaría General Técnica) se afirma, "la improcedencia y ausencia de justificación" de las conclusiones y manifestaciones comprendidas en el proyecto de informe referentes a la actuación de la Dirección General de Patrimonio y contratación en relación con la adjudicación de parcelas que se mencionan en el mismo. Se propone por el fiscalizado, la supresión o modificación de las manifestaciones vertidas en tal sentido en los capítulos 2.1 (conclusión nº 8), 4 y 5. Los argumentos que expone la Consejería de Economía, Hacienda y Comercio, de forma general, y el examen que de las mismas realiza este órgano de control externo son los siguientes:

1º) En relación con las parcelas 881 y 900, adquiridas por la Comunidad Autónoma por transferencia del Estado, se manifiesta el desconocimiento por parte de la Dirección General de Patrimonio y Contratación, de la adjudicación de las citadas parcelas hasta el momento en que se solicita informe, en fecha 23 de julio de 2001, a efectos del expediente de revisión de oficio, citándose el informe de fecha 7 de octubre de 2001 en el que aquel centro directivo manifestaba desconocer el anexo inicial de adjudicación de parcelas aprobado por la Orden de 5 de julio de 1999, afirmando que no llegó a producirse acto válido de disposición sobre las parcelas 881 y 900 y concluye solicitando información en lo sucesivo sobre cuantas actuaciones se siguieran respecto a aquellas parcelas.

2º) En relación a las parcelas expropiadas, se indica que las competencias de la Dirección General de Patrimonio y Contratación se concretan en practicar su inscripción en el Inventario General de Bienes de la Comunidad Autónoma, pues las actuaciones relativas a las fincas registrales emanan de un procedimiento expropiatorio que no es competencia de la Dirección General de Patrimonio y Contratación. Se señala, por otra parte, que las actuaciones a que se refiere el artículo 28 de la Ley de Patrimonio "...citado por el borrador de informe de la Audiencia de Cuentas como fundamento para tachar de deficiente la actuación de la Dirección General de Patrimonio y Contratación, son referibles a procedimientos de adjudicación de bienes a la Comunidad Autónoma (adjudicaciones judiciales, administrativas o por otro título) distintos de las demás modalidades de adquisiciones de bienes inmuebles contemplados en los artículos 27, 29 y 30 de dicha Ley: expropiación, adquisición a título gratuito y adquisición a título oneroso, respectivamente...". No obstante se hace constar la solicitud de la Dirección General de Patrimonio y Contratación, en fecha 2 de octubre de 2001, a la Consejería de



Política Territorial de la documentación necesaria para practicar la inscripción en el Registro de la Propiedad, petición que se reiteró en fecha 8 de marzo de 2002, ante la inactividad de la Consejería de Política Territorial.

3ª) En relación con las parcelas de cesión obligatoria y gratuita, a las que se refiere el capítulo 4 y 5 del texto del proyecto de informe, contempladas en el convenio suscrito en fecha 29 de abril de 1996. Se argumenta por la Consejería de Economía, Hacienda y Comercio que *“Al margen de los términos en que fue redactado el escrito por el que la Dirección General de Patrimonio y Contratación solicitó de la DG de Urbanismo la intervención de sus técnicos para llevar a cabo la identificación y valoración... el artículo 306 del Reglamento de Patrimonio de la Comunidad Autónoma dispone que la competencia para el deslinde de los bienes demaniales corresponde a la Consejería que los tenga afectados. El referido escrito optó por utilizar términos de colaboración, de uso habitual entre órganos de una misma Administración, pero ello no es obstáculo para entender que cada órgano es responsable de las competencias que tenga atribuida, más aún cuando, como en este caso, el órgano que ha de realizar la delimitación o identificación de unas parcelas integrantes de un planeamiento urbanístico es el órgano que tiene atribuidas las competencias de ordenación del suelo... En consecuencia por lo expuesto, la Dirección General de Patrimonio y Contratación, al comprobar que la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente no impulsaba la práctica de la delimitación de las parcelas a ceder, pese a ser la suscriptora del convenio con el Ayuntamiento de Las Palmas, al tiempo que órgano que tiene atribuidas las competencias relativas a la política de suelo y ordenación urbana, y no recibiendo comunicación posterior al respecto, dio por suspendida la tramitación del procedimiento de cesión...”*.

#### COMENTARIOS.

Esta Audiencia de Cuentas de Canarias considera que las manifestaciones vertidas en ambos apartados no alteran, ni restan virtualidad alguna a los hechos consignados en la conclusión nº 8 y en el apartado 4.2 del proyecto de informe, relativas a la ausencia de escrituración a nombre de la Comunidad Autónoma de los bienes expropiados en virtud de Decreto 89/1991, y obviamente al hecho indiscutible, no justificado por el fiscalizado, del transcurso de más de diez años sin haberse procedido a aquella operación registral, por cuanto tal circunstancia irregular resulta atribuible en todo caso al segmento del sector público, objeto de fiscalización específica en el proyecto de informe: Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, dotada de personalidad jurídica única.

Las actuaciones administrativas desarrolladas por la Dirección General de Patrimonio y Contratación e indicadas por el fiscalizado, no desdican la realidad de los hechos objetivamente consignados en el texto del proyecto de informe de Fiscalización en el apartado 4.2, sin perjuicio de la importancia que los mismos ostenten en un reparto o distribución de posibles responsabilidades entre los distintos órganos administrativos. Por otra parte estas manifestaciones evidencian una patente ausencia de coordinación entre los distintos Departamentos de la Administración autonómica en contradicción con uno de los principios, que debe presidir el actuar de la Administración,

consagrado en el artículo 3º de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Por otra parte, las argumentaciones contenidas en las alegaciones, tampoco justifican la alteración –como parece intentar el fiscalizado– del régimen competencial deducible, no sólo del artículo 28 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma, sino además de los artículos 19.2 k) y 3 c) del Decreto 338/1995, de 12 de diciembre. Tales normas atribuyen a la Dirección General de Patrimonio y Contratación la competencia funcional en las operaciones de identificación, valoración, escrituración, registro e inventario de los bienes y derechos incorporados al Patrimonio de la Comunidad Autónoma, sin ningún tipo de distinción; preceptos cuyos términos literales permiten a esta institución afirmar, sin ningún género de dudas, su conformidad con el criterio sostenido por la Dirección General del Servicio Jurídico, en informe de fecha 3 de septiembre de 2001, al atribuir, en todo caso, a la Consejería de Economía, Hacienda y Comercio, y en concreto a la Dirección General de Patrimonio, la competencia en la realización de las actuaciones tendentes a la inscripción en el Registro de la Propiedad de los bienes adquiridos por expropiación forzosa por la Comunidad Autónoma, este criterio resulta acorde al establecido por el legislador autonómico en el artículo 12 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Por lo expuesto, no puede admitirse la interpretación restrictiva que de sus propias competencias realiza la Consejería de Economía, Hacienda y Comercio, al pretender limitar las funciones relativas a la inscripción en el Registro, respecto a los bienes expropiados en virtud del Decreto 89/91, al afirmar textualmente: *“... las competencias de la Dirección General, teniendo en cuenta que las actuaciones relativas a las fincas registrales 12.135 de las Palmas de GC y 1.757, 22.944 de Telde, emanan de un procedimiento expropiatorio que no es competencia de la Dirección General de Patrimonio y Contratación, se concretan en practicar su inscripción en el Inventario General de Bienes de la Comunidad Autónoma una vez le sea trasladada por el órgano expropiante la documentación correspondiente, llevando a cabo así mismo, en su caso, la inscripción en el Registro de la Propiedad, si tal inscripción no hubiera sido ya practicada por el órgano expropiante”*. Esta manifestación contrasta con el aforismo jurídico “donde la norma no distingue no se puede distinguir” y la norma atribuye la competencia para instar la inscripción registral, en todo caso, a la Dirección General de Patrimonio y Contratación.

Se considera, de igual forma, no aceptable la alegación formulada sobre la inidoneidad de la aplicación del artículo 28 de la Ley 8/1987 de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Canarias ya que la interpretación realizada por la Entidad fiscalizada contraviene la realidad normativa, no resultando, en consecuencia, comprensiva de la verdadera naturaleza de los conceptos jurídicos de “adjudicación de bienes”, y del mismo “procedimiento de expropiación”, por los siguientes motivos:

a) En primer lugar porque el fiscalizado amparándose en una interpretación “sui generis” y personal basada en la mera ordenación sistemática de preceptos, llega a la

conclusión de que el artículo 28 “sólo” es predicable de los supuestos de adjudicación de bienes a la Comunidad Autónoma “distintos –dice– de las demás modalidades de adquisición de bienes inmuebles contemplados en los artículos 27, 29 y 30 de dicha ley: expropiación, adquisición a título gratuito y adquisición a título oneroso, respectivamente”, sin embargo, es evidente que el artículo 28 de la Ley de Patrimonio se refiere también a los supuestos de adjudicación de bienes en virtud de título expropiatorio, al expresar literalmente: “*Corresponde a la Consejería de Hacienda la identificación y valoración pericial así como las operaciones de escrituración, registro e inventario de los bienes y derechos que, dimanantes de procedimiento judicial, administrativo o por cualquier otro título, resulten adjudicados a la Comunidad Autónoma de Canarias*”. Resultando que el procedimiento expropiatorio no es más que un procedimiento administrativo especial cuyo efecto es la adjudicación imperativa de bienes a favor de la Administración, por causa justificada de interés público o interés social, como establece la propia exposición de motivos de la Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954, al definirlo como: “*el procedimiento legal adecuado para promover jurídicamente la transmisión imperativa del derecho expropiado y para hacer consecuentemente, efectiva a favor del particular la justa indemnización correspondiente*”.

b) De la afirmación realizada por el fiscalizado y transcrita en el apartado a) también se deduce que según su criterio la expropiación comporta una modalidad de adquisición diferente de la adquisición a título oneroso, manifestación que se opone frontalmente al artículo 23 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma que establece: “*La Comunidad Autónoma de Canarias podrá adquirir bienes y derechos:... b) A título oneroso, con ejercicio o no de la facultad expropiatoria...*”, y por otro y con idéntico sentido el artículo 58 c) y 62 del Reglamento para la aplicación de la Ley del Patrimonio de la Comunidad Autónoma (aprobado mediante Decreto 133/1988), preceptuando éste último: “*Las adquisiciones a título oneroso y de carácter voluntario, que provengan del ejercicio de la potestad expropiatoria, se ajustarán a su normativa específica.*” Consecuentemente la expropiación no es más que un supuesto de adquisición a título oneroso.

No se comparte tampoco por esta Audiencia de Cuentas los fundamentos esgrimidos por la Consejería de Economía, Hacienda y Comercio al entender que la competencia para el deslinde de los bienes demaniales corresponde a la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente que los tenía afectos, afirmando que la Dirección General de Patrimonio y Contratación, al comprobar que la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente no impulsaba la práctica de la delimitación de las parcelas a ceder, dio por suspendida la tramitación del procedimiento de cesión..., por el siguiente motivo:

Como bien indica el fiscalizado: “cada órgano es responsable de las competencias que tenga atribuidas” y en la distribución competencial en materia de deslinde, (en contra de la opinión del fiscalizado que señala la exclusiva competencia de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente), el legislador establece una distribución competencial en materia de deslinde de bienes de dominio

público, diferenciando entre la competencia para el inicio y tramitación del expediente de deslinde y la competencia para resolver los deslindes. Por un lado, en el supuesto concreto que se examina, la competencia para el inicio, la tramitación e impulso del expediente de deslinde, previo al acuerdo de iniciación, y por lo tanto las actuaciones administrativas tendentes a la práctica del acto de deslinde corresponde al departamento competente en materia de Economía, Hacienda y Comercio, a través de la Dirección General de Patrimonio y Contratación y así se establece en los artículos 309, 310, 312 del Reglamento de Patrimonio y 19.1) del Reglamento Orgánico de la Consejería de Economía, Hacienda y Comercio de la Comunidad Autónoma de Canarias. Por el otro el artículo 306 del Reglamento de Patrimonio de la Comunidad Autónoma preceptúa literalmente: “*La competencia para resolver los deslindes administrativos sobre bienes patrimoniales corresponde a la Consejería de Hacienda del Gobierno de Canarias. La de los bienes demaniales a la Consejería que los tenga adscritos o afectados*”. Por lo que a la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente sólo corresponde la competencia para resolver el expediente de deslinde una vez tramitado e impulsado por la Consejería de Economía, Hacienda y Comercio.

ACUERDO.

Se mantienen las manifestaciones vertidas por la Audiencia en la conclusión nº 8 y el capítulo 4, apartado 2º.

No obstante, considerando el criterio sostenido por esta Audiencia de Cuentas de Canarias en el comentario al “objetivo” del Proyecto y la finalidad esencial de la actuación de la Audiencia de Cuentas, cual es facilitar la mayor y más completa información a la Cámara Regional, consignando de una forma extensa los hechos y actuaciones que se incorporan al expediente, se propone la inclusión en el tercer párrafo del punto 4.2 del texto de proyecto, del siguiente hecho: “el 2 de octubre de 2001 la Dirección General de Patrimonio y Contratación solicitó de la Consejería de Política Territorial la documentación para llevar a cabo dicha inscripción, es decir, documentación original del acta de ocupación y justificante del pago del importe del justiprecio o, en su caso, del resguardo del correspondiente depósito”. No se propone la consignación del hecho referente a la reiteración de aquella solicitud en fecha 8 de marzo de 2002, al no haberse comprobado la incorporación de aquel documento administrativo en el expediente –el trabajo de campo de la Audiencia concluyó el 15 de marzo de 2002– y no aportase justificante al respecto por el fiscalizado.

CONCLUSIÓN nº 9.

RESUMEN DE LA ALEGACIÓN.

En cuanto a la conclusión 9, sobre la falta de constancia en la documentación remitida de la preceptiva intervención de los actos de enajenación o disposición referente a los bienes que integran el Patrimonio de la Comunidad Autónoma, debe insistirse en que la actuación de la Intervención General precisa de la previa solicitud de los órganos gestores de los expedientes administrativos, de acuerdo con lo establecido en el citado artículo 15 del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Intervención General, aprobado por Decreto 28/1997, de 6 de marzo.



## COMENTARIO.

Dado que si bien es cierto lo alegado, en el apartado 4.1 del proyecto sólo se hace mención a la no emisión del informe, sin que en ese aspecto concreto se realice juicio alguno sobre la Intervención General, por lo que se propone mantenerlo, aunque incorporado en la conclusión 3, con el fin de concretar en ésta todas las incidencias relativas al control interno.

## ACUERDO.

Mantener la redacción, aunque incorporada en la conclusión 3.

## CONCLUSIÓN Nº 14.

## RESUMEN DE LA ALEGACIÓN.

Se señala por la Consejería de Política Territorial que el aprovechamiento lucrativo al que hubiera tenido derecho el promotor, sería de 180.000 m<sup>2</sup> pues la obtención de la licencia urbanística por el promotor, para edificar 88.012 m<sup>2</sup>, no impediría al promotor la posterior materialización de la totalidad de sus derechos, obteniendo una nueva licencia o modificación de la anterior, que le permitiese agotar los 90.000 m<sup>2</sup>. Asimismo el Plan General de Ordenación de Telde califica como Equipamiento estructurante 1-3-5, Parque Marítimo de Jinámar, la parte del Parque ordenado por el Plan Especial que se encuentra en dicho municipio, y lo clasifica como suelo sectorizado ordenado, con un aprovechamiento lucrativo total de 98.500 m<sup>2</sup> construidos, de los que corresponde el 10% al ayuntamiento, restando 88.650 m<sup>2</sup> para el antiguo propietario. Si bien esta determinación del Plan General se encuentra pendiente de remisión para su aprobación definitiva.

## COMENTARIO.

Los argumentos del fiscalizado contienen una posible previsión de futuro.

## ACUERDO.

Se mantiene el texto del proyecto de informe en sus mismos términos.

## CONCLUSIÓN Nº 15 (y capítulo V, apartados 5.5 y 5.6).

Referente al Área de Comercio, se realizan por la Consejería de Economía, Hacienda y Comercio (Secretaría General Técnica) una serie de alegaciones, que se examinarán por apartados, dada su complejidad respecto a los hechos que implican:

1ª) En primer lugar se cuestiona por el fiscalizado el análisis que la Audiencia realiza del expediente de concesión de licencia comercial Promociones Horneras SL, que nada tiene que ver con el valor de los terrenos objeto de estudio, sin embargo al respecto reiterar los fundamentos plasmados por esta Audiencia de Cuentas en el comentario a las alegaciones relativo al "objetivo" del proyecto de informe.

2ª) En relación con el punto 5.5, del apartado 5 –análisis del expediente– se realiza una serie de indicaciones por el fiscalizado, resultando relevante, por cuanto pueden afectar a la interpretación del relato de los hechos consignados, o suponer la necesidad de completar los hechos comprendidos en el texto del proyecto a fin de facilitar una información más precisa, y en consecuencia constituir la base de propuesta de modificación de aquel texto, las siguientes:

a) Se realiza una primera consideración por el fiscalizado sobre la naturaleza jurídica de las Comisiones Insulares de Comercio, definiéndose por el fiscalizado como

un órgano participativo de asesoramiento, que son independientes a pesar de que la consejería competente en materia de comercio le preste asistencia administrativa.

Efectivamente no desconoce la Audiencia de Cuentas que las Comisiones Insulares de Comercio, de conformidad con el artículo 12 de la *Ley Territorial 4/1994, de 25 de abril, de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias*, lo configura en tal sentido como órgano participativo de asesoramiento y por lo tanto no decisorio o resolutorio, ahora bien el grado de desvinculación que pretende atribuirse con respecto al departamento competente en materia de comercio, por el alegante, no se comparte por esta Audiencia, puesto que tanto en la antigua reglamentación orgánica de la Consejería de Industria y Comercio como en el actual Reglamento Orgánico de la Consejería de Economía, Hacienda y Comercio, aprobado mediante Decreto 338/1995, de 12 de diciembre, en el artículo 2º 4 i) lo define literal y expresamente como "órganos colegiados integrados en la Consejería de Economía, Hacienda y Comercio", de ahí que su presidencia se resida en la persona del titular del departamento competente en materia de comercio al hallarse incorporado a la estructura administrativa y con funciones procedimentales administrativas, sin perjuicio de que en el mismo confluyan representación administrativa, económica y social. De conformidad con aquel carácter asesor en la concesión de licencia comercial la actuación de las Comisiones Insulares se concretan en la emisión de informe destinado a ponderar especialmente la existencia o no de equipamiento comercial en la zona de influencia del nuevo emplazamiento y los efectos que éste pudiera ejercer sobre su estructura comercial.

b) Se expresa por el fiscalizado en relación con el punto 5.5 del capítulo 5 del texto del proyecto de informe, lo siguiente: "...*Ha de tenerse en cuenta que la Comisión Insular de Comercio de Gran Canaria, reunida el 21 de septiembre de 2000, acuerda, por mayoría, informar favorablemente el expediente de implantación de un gran establecimiento comercial hipermercado, situado en la zona del Parque Marítimo de Jinámar...ya que, si bien estaba prevista la instalación inicialmente en el municipio de Telde, el promotor solicita el cambio de ubicación de los terrenos del citado parque que pertenecen a aquel término municipal... Así pues, la citada Comisión conoce el cambio de término municipal en el que se ubicará el establecimiento, así como la inexistencia de circunstancia invalidadora de la tramitación del expediente, tanto por haberse instruido el mismo tomando en consideración la pertenencia a los municipios de Telde y de Las Palmas de Gran Canaria del Parque Marítimo de Jinámar, como por conformar ambos municipios la misma zona de atracción comercial, siendo ésta sobre la que debe recaer la valoración de los impactos sobre la estructura comercial, según establece el Decreto 237/1998... En lo que se refiere a la petición formulada por el representante de la FECAM ha de señalarse que la misma no fue tomada en consideración toda vez que su contenido...expresa que habría que estudiar los posibles daños ocasionados a los propietarios del suelo donde inicialmente estaba prevista su implantación...*"

3ª) En relación al punto 5.6 del capítulo 5 entiende el alegante que la Audiencia establece una relación incorrecta entre la vulneración por parte de la Orden de concesión

de la licencia comercial y la presencia o ausencia en el expediente de las citadas parcelas (881 y 900 del PPVJ90), se dice que “...No se encuentra el fundamento, pues en el expediente se acredita la disponibilidad de los terrenos en los que se concede la licencia comercial... la norma, supuestamente, incumplida, exige la presentación del documento acreditativo de la disponibilidad del suelo en el que se va a implantar el gran establecimiento comercial... en el expediente obra escrito del promotor en el que manifiesta ser titular de los derechos de crédito derivados de la expropiación del ámbito del PEPMJ, recogidos en el convenio suscrito entre la CPT y MA y las entidades mercantiles JINUR SA y Promociones Horneras SL, título aportado por el promotor de la licencia comercial y considerado suficiente, por la Dirección General de Comercio, tanto en el expediente de concesión de licencia comercial a Promociones Horneras SL, como en expedientes de características similares, similares, al entender que la licencia comercial específica supone una limitación al principio de libertad de empresa proclamado constitucionalmente... Asimismo, debe tenerse en cuenta que la concesión de una licencia implica, fundamentalmente, la valoración de criterios de carácter comercial, correspondiendo el control de los aspectos relativos a la utilización del suelo al órgano competente en cuestiones urbanísticas... La obligación de acreditar la disponibilidad del suelo en el momento en el que la licencia es solicitada, únicamente tendría como objetivo evitar que se perpetúen en el tiempo derechos sin materializar que puedan ocasionar una distorsión en la realidad del mercado, riesgo que desaparece con la previsión recogida en el artículo 6 del Decreto 158/1998, en el que se establece la caducidad de la licencia comercial... El criterio mantenido por la Dirección General de Comercio es coincidente con el de la Dirección General del Servicio Jurídico del Gobierno de Canarias, que en informe de fecha 13 de octubre de 2000, señala ‘no podemos entender por disponibilidad de los terrenos exclusivamente la titularidad dominical,... La disponibilidad del terreno exige, simplemente, para quien solicita la licencia, la posibilidad de asentar sobre el mismo el establecimiento comercial en virtud de cualquier título jurídico... cuestión distinta es que se respeten los requisitos del planeamiento para la construcción de la gran superficie comercial pero que la Administración Autonómica no puede examinar cuando ordena la actividad comercial... Por otra parte, y en cualquier caso, en la información remitida por la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente, cuyos criterios en el ejercicio de sus competencias no pueden ser puestos en duda por la Dirección General de Comercio, se pone de manifiesto que es posible la nueva ubicación del hipermercado... Asimismo, en el punto 5.6, la Audiencia manifiesta la posibilidad de que la Orden aprobatoria de la licencia no sea homogénea, en cuanto a la variación de metros concedidos respecto de los solicitados con otras actuaciones de esta Dirección General en las que, afirma, que ante actuaciones similares el expediente ha sido denegado... a la Dirección General de Comercio no le consta que se hayan dado los supuestos manifestados por la Audiencia, pues exclusivamente se ha procedido a la denegación de la solicitud cuando, comu-

*nicada al interesado la necesidad de reducir la superficie solicitada a los metros disponibles, aquél no acepta la reducción y mantiene su solicitud inicial’... ”.*

4º) En relación al punto 15, del apartado 2.1 (conclusiones) se reiteran por el fiscalizado los anteriores argumentos del apartado 3º.

COMENTARIOS.

A excepción de las alegaciones a las que se refieren el apartado primero, las demás alegaciones se entienden aceptables, si bien con algunos matices respecto a la alegación expresada en el apartado tercero y referente al punto 5.6 del proyecto.

1º No se acepta la alegación, consignada en el apartado 1º, porque procede reiterar los fundamentos plasmados por esta Audiencia de Cuentas en el comentario a las alegaciones relativo al “objetivo” del proyecto de informe, sobre la amplitud que del examen de los hechos que conforman el expediente puede realizar la institución de control externo

2º De las alegaciones vertidas por el fiscalizado en el apartado tercero de las alegaciones (respecto al punto 5.6 del proyecto de informe) parece desprenderse, a su juicio, que por la Audiencia de Cuentas de Canarias se ha cuestionado el título sustantivo acreditativo de la disponibilidad de la totalidad de las parcelas integradas en el Plan Especial Parque Marítimo de Jinámar.

Ahora bien no cuestiona la Audiencia la posibilidad de que la disponibilidad de los terrenos, exigible para la concesión de la licencia comercial, lo sea en virtud de titularidad dominical o cualquier otro título real o posesorio, sino que el análisis por parte de la Audiencia se centra eminentemente en la forma de acreditar aquella disponibilidad, y el control que de la obligación de acreditar la disponibilidad por el solicitante debe realizar la Administración en la tramitación del expediente de concesión de licencia comercial, y ello referido en concreto exclusivamente a las parcelas 881 y 900.

Se acepta el criterio del fiscalizado al señalar que la obligación de acreditar la disponibilidad del suelo en el momento en que la licencia solicitada tiene como objetivo evitar que se perpetúen en el tiempo derechos sin materializar que puedan ocasionar una distorsión en la realidad del mercado, y que en estos casos concurren una dualidad de ordenes normativos diferenciados, el urbanismo y el relativo a la actividad del comercio interior.

Se acepta, igualmente, el criterio del fiscalizado al entender que la normativa urbanística establece sus particulares mecanismos de control de legalidad urbanística, diferenciados de los controles que sobre la legalidad y valoración de los criterios de ordenación comercial se derivan del Decreto 158/1998, por cuanto la licencia comercial es anterior a las oportunas licencias comerciales. Ahora bien ello no exime de la obligación de acreditar la disponibilidad, y en este sentido se indica por el departamento con competencia en materia de comercio que “...en el expediente obra escrito del promotor en el que manifiesta ser titular de los derechos de crédito derivados de la expropiación del ámbito del PEPMJ, recogidos en el convenio suscrito entre la CPT y MA y las entidades mercantiles JINUR SA y Promociones Horneras SL, título aportado por el promotor de la licencia comercial y considerado suficiente, por la Dirección General de Comercio...”

Entiende la Audiencia que no bastaría con la aportación por el solicitante del título sustantivo, que dice el mismo interesado ser el determinante de la disponibilidad, sino que parece obvio que deberá el centro directivo competente en materia de comercio quien verifique la veracidad del título y su carácter realmente “acreditativo” de tal disponibilidad para lo cual dispondría de la facultad de recabar la información necesaria. Así el artículo 5.3 del Decreto 158/1998 establece un mecanismo de control de las solicitudes y los documentos que la acompañan por la Dirección General de Comercio al preceptuar que: “*A la vista de las solicitudes y documentos presentados, la Dirección General de Comercio requerirá al interesado para que, en su caso subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos o complete la información relativa a la documentación descrita en los puntos d), e) y f)*” (documento acreditativo de la disponibilidad del suelo donde se va a implantar el establecimiento comercial). Correspondiendo a aquel centro directivo (artículo 5 D. 158/1998) efectuar los controles correspondientes a la tramitación del expediente, así como recabar los informes preceptivos y formular la propuesta de resolución al consejero.

Consecuentemente con lo expuesto, se propone por la Audiencia la sustitución de la denominación del apartado 5.6 y su contenido por otro más comprensivo del relato de hechos incorporados al expediente.

Por último y en relación con el comentario vertido en el proyecto de informe sobre la ausencia de homogeneidad entre el supuesto planteado y el criterio general de actuación en la concesión de las licencias comerciales por el departamento competente en tales materias, referido en el último párrafo del punto 5.6, no responde, como parece desprenderse de la argumentación del fiscalizado, a una manifestación gratuita y sin fundamento de la institución de control, sino al propio contenido literal y expreso de una “nota de régimen interior” del Servicio Jurídico de la propia consejería competente en materia de comercio, que si bien no constituye un acto administrativo integrado preceptivamente en el procedimiento de concesión de la licencia comercial, sí se trata de un hecho puesto en conocimiento de esta institución, y como tal se expresa en el proyecto, ahora bien debería de consignarse mediante su transcripción literal y en este sentido se hará constar en la propuesta.

#### ACUERDOS.

1º. Se propone dar nueva redacción a la conclusión nº 15 en los siguientes términos: “la licencia comercial fue otorgada de acuerdo a la solicitud del promotor en la que se señala de forma manuscrita como ‘emplazamiento del establecimiento comercial’ unas parcelas, que se corresponderían con las parcelas 800 y 991, según la información urbanística de que dispone esta Audiencia” (capítulo V, apartados 5.5 y 5.6).

2º. Por lo expuesto en el apartado 2 a) de los anteriores alegaciones, y a fin de utilizar una terminología más correcta y comprensiva de la naturaleza jurídica de las Comisiones Insulares, tal y como se expresara en el apartado 2 a) de los anteriores comentarios, se propone sustituir en la página 46, párrafo 5º, la expresión: “... Tal y como se recoge en el acta la citada Comisión dio el visto bueno a la implantación de un gran establecimiento comercial...” por: “... Tal y como se recoge en el acta, la citada comisión

emitió informe favorable relativo al expediente de implantación de un gran establecimiento comercial hipermercado...”

3º Aceptadas las alegaciones realizadas por el fiscalizado en el apartado 2 b) y una vez examinadas por esta institución, justifican, (de acuerdo con el criterio sustentado por esta institución en el comentario al “objetivo” del proyecto) que se introduzcan como hechos complementarios a los principales consignados en el texto del proyecto, por comprender una referencia más detallada y completa de los trámites integrantes del expediente correspondiente a la concesión de la licencia comercial, y ser constatados a partir de la documentación remitida a la Audiencia de Cuentas, los siguientes:

a) En la página 46, párrafo 5º, del texto del proyecto del informe, se propone añadir tras: “...La solicitud para obtener licencia comercial fue presentada el 11 de octubre de 1999” lo siguiente: “en el documento acreditativo de la solicitud, incluido en la documentación remitida a la Audiencia de Cuentas de Canarias, se expone por el representante de Promociones Horneras : que tal empresa –según la transcripción literal de aquélla– ... “*es titular de los derechos de crédito derivados de la expropiación del ámbito del Plan Especial del Parque Marítimo de Jinámar, expropiados por la Comunidad Autónoma de Canarias. En base a ello ha celebrado convenio con el Gobierno Autónomo de Canarias, por el cual, después de varias contraprestaciones, se le adjudican 125.000 m<sup>2</sup> de edificación en la revisión del Plan Especial aprobado inicialmente y destinados al uso comercial y de ocio. Encontrándose en preparación los anteproyectos necesarios para la ordenación urbanística y dar exacto cumplimiento a los términos del convenio...*”, finalizando el documento con la solicitud de concesión de licencia comercial para la instalación de una gran superficie destinada a la venta de productos de alimentación (hipermercado), con superficie de 10.000 m<sup>2</sup> a explotar por la firma EROSKI. La solicitud, según se indica en el Acta de la Comisión Insular se acompañó de un informe de los impactos que va a generar dicha implantación, así como el proyecto de implantación correspondiente y comprensivo del emplazamiento físico de la instalación, (se hace constar que ni uno ni otro, documentos esenciales, junto a otros en el expediente de concesión, según el artículo 5.2 d) y e) del Decreto 158/1998, se incorporan a la documentación remitida al órgano de control externo).

Se hace constar además en el Acta de la Comisión que “... *con fecha 8 de noviembre de 1999 (notificado el 16 de noviembre), se solicita informe al Tribunal de Defensa de la Competencia, (que se integra en la documentación del expediente de concesión remitida a la Audiencia), que en su sesión celebrada con fecha 28 de marzo de 2000, emite informe favorable a la concesión sin condiciones de la autorización para la instalación de un hipermercado EROSKI en el Parque Marítimo de Jinámar que ha presentado la empresa ‘Promociones Horneras SL’, en los términos municipales de Telde y Las Palmas de Gran Canaria.*”

El 8 de noviembre de 1999 se solicita informe del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, que remite el 21 de diciembre de 1999 copia del informe emitido al



respecto por su Servicio de Urbanismo, en el sentido de dejar constancia de que ese ayuntamiento ha interpuesto recurso contencioso-administrativo contra la modificación del Plan Especial Parque Marítimo de Jinámar, si bien reconocen que la instalación solicitada se atempera a las previsiones de dicha revisión. Asimismo, el 8 de noviembre se solicita informe al Ayuntamiento de Telde que lo emite el 26 de noviembre de 1999, en sentido desfavorable a la implantación del hipermercado proyectado, por cuanto *“el Plan Especial que le sirve de cobertura altera los parámetros de las Normas Urbanísticas del Plan General, debiéndose en su caso proceder a una modificación puntual del mismo”*.

Mediante oficio de fecha 5 de agosto de 1999 y con motivo de la tramitación en la Dirección General de Comercio de dos expedientes administrativos de solicitud de licencia comercial específica para la implantación de grandes establecimientos comerciales en la zona del Parque Marítimo de Jinámar se solicita por aquel centro directivo a la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente informe sobre la situación urbanística de dicha zona, delimitación territorial por municipios, posibilidades de actuación al respecto y usos previstos en la misma. En contestación a aquella petición, se remite por la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente informe jurídico del entonces Jefe del Servicio Jurídico de Ordenación del Territorio (ya citado en este proyecto de informe), informe en el que se indica la aprobación de la revisión del Plan Especial del Parque Marítimo de Jinámar mediante Orden de 5 de julio de 1999, y se señala por aquel funcionario la unión al informe del convenio urbanístico de fecha 8 de octubre de 1998, así como el Plano de Ordenación correspondiente a aquella Orden de 5 de julio de 1999 con las determinaciones urbanísticas más relevantes, (sin embargo no consta aquel Plano en la documentación remitida a esta institución y procedente de la Dirección General de Comercio).

b) En la página 46, párrafo 6º, se propone sustituir la actual redacción por la siguiente: “A su vez se señala en dicha Acta que en fecha 20 de septiembre de 2000 (es decir el día anterior a la reunión de la Comisión Insular de Comercio), el promotor presenta escrito en el que de forma expresa señala: *‘Que en relación al expediente de Licencia Comercial que se tramita en su Consejería bajo el nº 18/99 LP, una vez aprobado el planeamiento urbanístico General del Municipio de Las Palmas de Gran Canaria se adjunta la ficha correspondiente a la ubicación del centro del Plan Especial ‘Parque Marítimo de Jinámar’,*” se adjunta al escrito (según consta en el expediente remitido por el fiscalizado) una fotocopia del plano correspondiente al ámbito de ordenación diferenciada OAS 20 señalándose de forma manuscrita como “emplazamiento del establecimiento comercial” unas parcelas, que se corresponderían con las parcelas 800 y 991, según la información urbanística de que dispone esta Audiencia.

En el mismo sentido, en el examen comparativo realizado por el órgano de control entre el plano adjuntado con el escrito del promotor de fecha 20 de septiembre de 2000 y el plano vigente de especificación del ámbito de ordenación diferenciada OAS 20 después de la aprobación definitiva y debidamente publicado en el BOP, de fecha

4 de abril de 2001, se observa la siguiente diferencia: en el plano adjuntado con el escrito del promotor, que consta en el expediente remitido a la Audiencia, se especifican, como integradas en el Plan Especial “Parque Marítimo de Jinámar” y en calidad de área destinada a usos dotacionales y terciaria complementarias del área marítima y del núcleo urbano de Jinámar, unas parcelas que se corresponderían con las parcelas 800 y 991, asimismo la superficie del ámbito en el Municipio es de 49,70 Ha (sin incluir la vía GC-1); sin embargo en el plano publicado tras la aprobación definitiva del PGOU, aquellas parcelas no se integran en el Plan Especial y la superficie del ámbito en el Municipio es de 25,20 Ha, (sin incluir la vía GC-1).

Para entender tales diferencias conviene recordar el comentario señalado en la página 9 del proyecto de informe, en el que se indicaba que la Orden de la CPT y MA determinaba la suspensión de algunos sectores uno de los cuales era el correspondiente al OAS 20, señalando la Orden la necesidad de incluir la ficha del PEPMJ 99 y la ordenación de la parcela comercial y de la ampliación del Plan Especial Parque Marítimo de Jinámar, en el artículo 7.14.17 (ordenanza para la parcela de uso comercial en el área de ampliación del Plan Especial) que aprobó definitivamente el PGOU. Sin embargo según señala la Dirección General del Servicio Jurídico en informe de fecha 3 de octubre de 2001, no consta que en la ficha OAS 20 se haya ordenado la ampliación del Plan Especial, por el contrario, lo que consta en la normativa publicada en el BOP, de fecha 4 de abril de 2001, es la inexistencia de ampliación del Plan Especial, por lo que se entiende que dicha ampliación del Plan Especial nunca llegó a entrar en vigor.

En el Acta de la Comisión Insular se indica textualmente que aquel cambio *“no supone un cambio sustancial en el procedimiento ya que nos encontramos en la misma zona de atracción comercial, sobre todo, teniendo en cuenta que toda la tramitación del procedimiento se ha hecho contemplando la circunstancia de que el Parque Marítimo de Jinámar pertenece a los dos municipios de Telde y Las Palmas de Gran Canaria, habiéndose recabado informe de los dos.”*

c) En la página 46, párrafo 7º, se propone sustituir la actual redacción del párrafo por la siguiente: “La Comisión no tomó en consideración (y así se recoge en el acta) la petición de un representante de la FECAM de la necesidad de estudiar a fondo el cambio de ubicación por el que se modifica inclusive el término municipal donde se prevé desarrollar el mismo, al expresarse por aquél, (citando textualmente el acta): *‘...que habrían que estudiar los posibles daños ocasionados a los propietarios del suelo donde inicialmente estaba prevista su implantación...’*.” De igual forma se recoge expresamente en el Acta como justificación de aquella actuación: *“...A estos argumentos, el Jefe de Servicio de la Dirección General de Comercio... señala que si bien es cierto, y que conllevará otros procedimientos jurídicos, éstos no son competencia de esta mesa; por lo que el lucro cesante o el daño emergente se depurarán en otros procedimientos distintos de la concesión de la licencia comercial específica. Hace hincapié en que la licencia comercial específica tiene un plazo para que ese promotor materialice las obras, debiendo obtener lo antes*

*posible las preceptivas licencias municipales, que de no obtenerse en los plazos establecidos caduca la licencia comercial específica otorgada.*”

3º) En relación con el punto 5.6 del proyecto de informe, se propone en la página 46, párrafo 8º sustituir la denominación: “Consideraciones en cuanto a la Orden de 9 de octubre del Consejero de Industria y Comercio por la que se concede licencia comercial a la entidad...” por: “Consideraciones respecto a la tramitación del expediente de concesión de licencia comercial a la entidad”.

Se propone sustituir el actual contenido del punto 5.6 por el siguiente: “Tras la solicitud inicial del promotor de concesión de la licencia comercial, en fecha 11 de octubre de 1999, se solicita informe por la Dirección General de Comercio a la Consejería de Política Territorial, sobre la situación urbanística del ‘Parque Marítimo de Jinámar’, con la delimitación territorial por municipios, posibilidades de actuación al respecto y usos previstos en la misma. Mediante informe jurídico suscrito por el jefe de Servicio Jurídico de Ordenación del Territorio de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente, remitido en fecha 4 de noviembre de 1999 a la Dirección General de Comercio, se comunica que la revisión del Plan Especial del Parque Marítimo de Jinámar fue aprobada definitivamente por Orden del Departamento, de 5 de julio de 1999, adjuntándose un plano de ordenación (que no consta en el expediente remitido a la Audiencia de Cuentas) con las determinaciones urbanísticas más relevantes, entre las que figura, una zona destinada a parque de ocio y recreo comercial con 110.255 metros cuadrados (usos: comercial-ocio-espectáculos), así como el convenio urbanístico habilitante.

Con posterioridad, tras la presentación del escrito del promotor de fecha 20 de septiembre de 2000, en el que se señala de forma manuscrita como ‘emplazamiento del establecimiento comercial’ unas parcelas que parecen corresponderse con las 881 y 900, (y el día siguiente a la emisión de informe favorable a la concesión de la licencia comercial específica por la Comisión Insular de Comercio de la isla de Gran Canaria) se solicita por la Dirección General de Comercio informe complementario a la CPT y MA, constando en el expediente informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio en el que textualmente se expresaba: ‘1º Que reiteramos el informe emitido con fecha 4 de noviembre de 1999. 2º Que las previsiones de planeamiento han cambiado en el sentido de reducir en aproximadamente 35.000 m<sup>2</sup> el aprovechamiento destinado a este uso en el Municipio de Telde, localizándose en el Plan General de Ordenación Urbana de Las Palmas 70.000 m<sup>2</sup> construidos, aprobado provisionalmente por el ayuntamiento y en fase de aprobación definitiva por este departamento, produciéndose la correspondiente ampliación en 50 Ha aproximadamente del Parque Marítimo. 3º Suponemos que dada la configuración geográfica o ámbitos establecidos en la legislación comercial para las licencias comerciales la ubicación del hipermercado en Jinámar pero en uno u otro municipio no tiene relevancia y que la ampliación anteriormente no tiene trascendencia relevante en la toma de decisión de su departamento. No obstante, si necesitase más ampliación de algunos extremos sobre la ordenación de la zona, no dude en indicárnoslo, y le suministraremos la información que nos sea requerida’.

En fecha 22 de septiembre de 2000, se concede trámite de audiencia a los interesados, comunicándose al promotor la circunstancia de que del estudio económico realizado por el departamento competente en materia de comercio se desprende que la superficie de venta disponible es de 7.436 m<sup>2</sup> a los efectos de que manifestara su interés o no en adecuar su solicitud a aquellas posibilidades reales de implantación. Mediante escrito de fecha 3 de octubre de 2000, se solicita la continuación del procedimiento adaptándose a la superficie disponible; tras la formalización del informe-propuesta de la Dirección General de Comercio, y mediante Orden del Consejero de Industria y Comercio, de fecha 9 de octubre de 2000, se concede licencia comercial a la entidad mercantil Promociones Horneras SL para la implantación de un gran establecimiento comercial-hipermercado en la zona del parque marítimo de Jinámar –en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria– a explotar por la firma EROSKI.

Entre la documentación que obra en poder de esta Audiencia de Cuentas figura una nota de régimen interior del Servicio de Régimen Jurídico en la que se hace constar como comentario: ‘Elevada a la firma del titular de este departamento la Orden por la que se concede licencia comercial específica a la entidad mercantil Promociones Horneras SL, para la implantación de un gran establecimiento comercial hipermercado, en la zona del Parque Marítimo de Jinámar, en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, que será explotado por la firma EROSKI, se comprueba una variación entre la superficie inicial del hipermercado proyectado (10.000 m<sup>2</sup>) con la que resulta aprobada (7.436 m<sup>2</sup>). Dicha variación se ha producido a requerimiento de la Dirección General una vez culminado el procedimiento administrativo hasta la fase de elevación de la Propuesta de Resolución. Si bien dicho cambio parece obedecer a la limitación del espacio existente en la zona de influencia, la reducción en  $\pm 2.500$  m<sup>2</sup> de la superficie venta varía sustancialmente los parámetros del impacto social y económico tenidos en cuenta para la concesión de la licencia (la incidencia en la previsión del empleo es clara) al margen de no ser congruente con la solicitud inicial formulada y variar los criterios seguidos en anteriores expedientes que concurriendo circunstancias equivalentes han determinado la denegación de la licencia solicitada’ en manuscrito, a pie de página, se indica en la nota: ‘El reparo formulado ha quedado solventado mediante la modificación de la propuesta de resolución en la que se manifiesta la aprobación por parte de la Comisión Insular de Comercio de la nueva superficie de venta’. No consta a esta Audiencia la incorporación en el expediente de otro informe de impacto social y económico que el correspondiente a la solicitud inicial en el que la superficie del hipermercado proyectado era de 10.000 m<sup>2</sup>, un informe cuya existencia sólo consta a esta Audiencia de Cuentas por mención en el Acta de la Comisión Insular, propuesta de resolución y orden.”

CONCLUSIÓN nº 16.

RESUMEN DE LA ALEGACIÓN.

Manifiesta la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente que analizando la Orden Departamental, de



fecha 5 de julio de 1999, se observa que tanto en los antecedentes de hecho y fundamentos de derecho, no existe manifestación alguna a la existencia de informe técnico y jurídico sin subsanar. Así no consta que las deficiencias se subsanaran antes de la aprobación definitiva y por otra parte el informe jurídico previo a la aprobación definitiva que se encuentra en el expediente tramitado en la Dirección General de Ordenación del Territorio se encuentra incompleto.

Manifiesta igualmente la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente que las manifestaciones contenidas en los párrafos 3, 4 y 5 de la conclusión nº 16 se ajustan a la documentación obrante en el expediente administrativo.

#### COMENTARIO.

Corroborar la CPT y MA la ausencia de subsanación de deficiencias técnicas y jurídicas previas, que debieron de ser resueltas con anterioridad a la publicación de la Orden de fecha 5 de julio de 1999, (requisito de eficacia de dicho acto administrativo) y por ende a la aprobación definitiva del PEPMJ99. Corroborar igualmente la consejería los hechos consignados en el proyecto de informe.

#### ACUERDO.

Se mantiene la conclusión nº 16 en los términos del proyecto, añadiendo en el párrafo segundo: "Así entre otras ... con carácter previo a su aprobación definitiva y publicación".

#### CAP. 6.

##### RESUMEN DE LA ALEGACIÓN.

Indica la Consejería de Economía, Hacienda y Comercio que las operaciones a las que se refiere el proyecto del informe están exentas conforme a la normativa vigente del ITP y AJD, y del expediente no se iba a practicar liquidación a ingresar, no se sometió a comprobación de valores los bienes por parte del Gabinete Técnico de Valoración, validándose informativamente el valor declarado por el contribuyente, a los únicos efectos de resolver el expediente y no existir perjuicio alguno de los ingresos de la Administración Tributaria Canaria por ITP y AJD.

#### COMENTARIO.

La alegación no representa modificación en el texto, pues una exención no puede en modo alguno servir de soporte para no realizar una comprobación de valores, dado que la misma está condicionada a determinadas obligaciones, que en caso de incumplimiento obligaría a una sujeción plena. Esta opinión se confirma en la posibilidad reflejada en el artículo 91.5 del RD 828/1995, por el que se aprueba el Reglamento regulador del ITP y AJD de facultar a la Administración en más del 100% del declarado, lo que evidentemente es independiente de si el hecho imputable está sujeto, exento o no sujeto.

#### ACUERDO.

Se mantiene en sus términos el texto del proyecto.

#### RECOMENDACIÓN Nº 1.

##### RESUMEN DE LA ALEGACIÓN.

Se señala por la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente el inicio de actuaciones y la existencia de bases de acuerdo para suscribir un nuevo convenio con la entidad mercantil, donde conste la ineficacia del acta de protocolización otorgada el 29 de abril de 2001, que conlleve el compromiso de anulación.

#### COMENTARIO.

Confirma la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente la recomendación efectuada por esta institución de control.

#### ACUERDO.

Se mantiene la recomendación nº 1 en los términos previstos en el proyecto.

#### RECOMENDACIÓN Nº 2.

##### RESUMEN DE LA ALEGACIÓN.

En lo que se refiere a las recomendaciones contenidas en los apartados b) y c) de la recomendación señalada con el número 2, la Intervención General manifiesta que: "*Estando sometidos a fiscalización previa todos los actos, documentos y expedientes susceptibles de generar derechos u obligaciones de contenido económico, como acaba de señalarse, tal fiscalización debe hacerse con el carácter de fiscalización previa plena.*

*A dicha fiscalización, obviamente, también están sujetos los expedientes de expropiación forzosa, en la medida en que toda expropiación conlleva la necesidad de abonar el correspondiente justiprecio, garantizado constitucionalmente.*

*Siendo esta la situación a la luz de la normativa vigente, resulta paradójico que la Audiencia de Cuentas de Canarias proponga que dicha fiscalización plena se lleve a efecto por el procedimiento de fiscalización previa limitada, suponiendo que dichos expedientes carecen de fiscalización, lo que obviamente es incierto, como ha quedado demostrado."*

#### COMENTARIO.

Entendiendo que el proyecto no es el lugar más adecuado para abrir un debate acerca de la regulación y posibles cambios normativos en la fiscalización de los procedimientos de gestión de gastos y aplicación de fondos públicos se propone suprimir los apartados b) y c) de la recomendación 2ª.

#### ACUERDO.

Se mantiene en sus términos el texto del proyecto.

#### RECOMENDACIÓN Nº 3.

##### RESUMEN DE LA ALEGACIÓN.

Respecto a la recomendación 3ª, página 11 del capítulo 2.2, se propone su exclusión, por la Intervención General, de la parte correspondiente a "recomendaciones" efectuadas por el órgano fiscalizador, por cuanto tal y como efectivamente se señala en el escrito de alegaciones, la exigencia de valoraciones económicas, con carácter previo a cualquier acto de disposición sobre bienes y derechos pertenecientes al Patrimonio de la Comunidad Autónoma, ha sido previsto por el legislador autonómico en la Ley y Reglamento del Patrimonio de la Comunidad Autónoma.

#### COMENTARIO.

Si bien se entiende aceptable la exclusión como recomendación de la manifestación realizada por la Audiencia en este punto, sin embargo en la medida en que la ausencia de tal valoración, como confirma la Intervención General, ha sido prevista por el legislador autonómico y no ha sido realizada (circunstancia que no niega la propia intervención) se ha constatado un incumplimiento normativo que deberá de hacerse constar en el apartado de conclusiones.

## ACUERDO.

Se propone incluir una nueva conclusión del siguiente tenor: "Se ha incumplido la normativa del Patrimonio de la Comunidad Autónoma sobre la exigencia de valoraciones económicas con carácter previo a cualquier acto de disposición sobre bienes y derechos pertenecientes al Patrimonio de aquella".

## RECOMENDACIÓN Nº 4 (cap. 6 página 50).

## RESUMEN DE LA ALEGACIÓN.

Se indica por la Consejería de Economía, Hacienda y Comercio, (Secretaría General Técnica), que el artículo 46 del Texto Refundido del ITP y AJD deja en manos de la Administración la facultad potestativa de comprobar valores y en modo alguno constituye un deber imperativo de la Administración Tributaria Canaria el comprobar los valores de los bienes transmitidos. Se señala además que la Dirección General de Tributos ejercita esa facultad de comprobar valores en aquellas operaciones que no van a producir rendimiento alguno para la Hacienda Canaria, entendiéndose que no se efectuó la comprobación de valores de los bienes por parte del Gabinete Técnico de valoraciones al no existir perjuicio alguno en los ingresos de la Administración Tributaria Canaria por ITP y AJD.

## COMENTARIO.

Efectivamente el artículo 46 del Real Decreto 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del impuesto del ITP y AJD establece: "*La Administración podrá, en todo caso, comprobar el valor real de los bienes y derechos transmitidos o, en su caso, de la operación societaria o del acto jurídico documentado*". Ahora bien, no puede olvidarse la Administración fiscalizada que la Audiencia de Cuentas lo que plantea es la necesidad de la comprobación en sede de "recomendaciones", por entender que puede haberse originado un posible perjuicio o decremento patrimonial. Por otra parte si se hubiera establecido por el legislador, con carácter imperativo, la exigencia de la comprobación, su ausencia se habría señalado por esta Audiencia de Cuentas como un incumplimiento normativo y no en sede de "recomendaciones" sino de "conclusiones".

## ACUERDO.

A fin de evitar confusiones en su interpretación se propone la sustitución de la palabra "deberá" (con

connotación imperativa) por "debería" en la recomendación 4ª y en la página 50, párrafo penúltimo.

## RECOMENDACIÓN Nº 5.

## RESUMEN DE LA ALEGACIÓN.

La Consejería de Economía, Hacienda y Comercio (Secretaría General Técnica aduce la no toma en consideración de la recomendación efectuada ante la ausencia de fundamentos concretos en los que el órgano fiscalizador basa sus afirmaciones.

## COMENTARIO.

La recomendación no se ciñe al supuesto concreto planteado.

## ACUERDO.

Se mantiene en sus términos el texto del proyecto.

## RECOMENDACIÓN Nº 6.

## RESUMEN DE LA ALEGACIÓN.

Se señala por la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente la supresión de la situación de litigiosidad como consecuencia del Auto de fecha 12 de febrero de 2002, declarando desierto el recurso de casación interpuesto por la Administración General del Estado.

## COMENTARIO.

La existencia del auto supone la supresión de la recomendación.

## ACUERDO.

Se propone la supresión de la recomendación.

## RECOMENDACIÓN Nº 7.

## RESUMEN DE LA ALEGACIÓN.

Se señala por la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente el inicio de actuaciones y la existencia de bases de acuerdo para suscribir un nuevo convenio con la Entidad Mercantil, donde conste la ineficacia del acta de protocolización otorgada el 29 de abril de 2001, que conlleve el compromiso de anulación.

## COMENTARIO.

Confirma la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente la recomendación efectuada por esta institución de control.

## ACUERDO.

Se mantiene la recomendación nº 7 en los términos previstos en el proyecto.